

PR.6727.100.2015

Pruszcz Gdański, dnia 13 listopada 2015 r.

Na wniosek firmy VEGNAR Jakub Krawczyk wydaje się wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański.

WYPIS WP 100/2015

Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PRUSZCZ GDAŃSKI

dotyczy w zakresie przedstawionym na załącznikach graficznych działek

nr 21, 31, 30/9, 34, 33, 32, 38/5, 36, 61/11, 61/12, 61/1, 61/7, 61/3, 61/4, 62/4, 57/11, 57/3, 65,
66, 67, 63, 69/23, 69/20, 69/24, 69/37, 69/18, 69/48, 69/49, 69/15, 69/11, 69/12, 69/55, 69/56,
86/1, 70, 87, 88, 71, 82/1, 83, 84, 82/2, 85, 78/2, 79 - obręb 7,

72, 71, 73/2, 59/3, 58, 56, 52/2, 52/1, 51, 50/1, 50/2, 49/9, 49/3, 49/6, 43/2, 43/1, 32/3, 21/6, 21/8,
21/9, 20/8, 20/7, 20/1, 20/9, 19/5, 19/7, 18/10, 18/3, 17/8, 17/5, 17/4, 16/2, 16/9, 16/10, 15/3,
15/9, 15/10, 15/11, 520/1, 520/2, 14/2, 14/1, 12/32, 13, 12/20, 12/19, 12/11, 12/3, 3, 11/3, 10, 2/2
- obręb 12

107, 119, 120/2, 122/2, 121/4, 106/5, 106/6, 112/2, 112/6, 109, 122/1, 112/4, 54, 111/2, 108, 110
- obręb 11

319/3, 319/4, 169, 20/25, 319/6, 319/5, 319/11, 319/2, 20/34, 20/35, 20/37, 20/36, 20/33, 176/3,
177, 176/2 – obręb 16
położonych przy ul. Chopina w Pruszczu Gdańskim

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. Grunwaldzkiej” zatwierdzonym uchwałą Nr XXI/225/2012 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 26.09.2012 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego poz. 3357 z dnia 26.10.2012 r.) części działek nr 34, 33, 32 obręb 7 (w zakresie przedstawionym na załączniku graficznym) położone są w strefach 1.KD-GP, 2.KDL, działka nr 2/2 obręb 12 (w zakresie przedstawionym na załączniku graficznym) położona jest w strefach 2.KP/ZP, 1.KD-GP, 2.KD-L, działka nr 30/9 obręb 7 (w zakresie przedstawionym na załączniku graficznym) położona jest w strefach 1.KP/ZP, 2.KD-L, 1.KD-GP.

Przedmiotowy teren znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej.

Załącznik nr 1

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Krótka” zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta Pruszcz Gdański Nr XLVIII/374/2002 z dnia 26.06.2002 r. (Dz. U. Woj. Pom. Nr 64, poz. 1466 z dnia 27.09.2002) działki nr 31, 21, 36, 38/5 obręb 7 (w zakresie przedstawionym na załączniku graficznym) położone są odpowiednio w strefach 38.KG, 56.KX, 4a/KX,ZP; działki nr 61/1, 61/7, 61/3, 61/12, 61/11, 61/4 obręb 7 (w zakresie przedstawionym na załączniku graficznym) położone są odpowiednio w strefach 15.U, 38b/KZ, 55.KX; działki nr 62/4, 57/11, 57/33 obręb 7 (w zakresie przedstawionym na załączniku graficznym) położone są odpowiednio w strefach 09d.U/m, 42.KL; działka nr 63 obręb 7 położona jest w strefie 12.UK,ZP; działki nr 69/20, 69/23 obręb 7

położone są w strefie 13.U/m; działki nr 69/37, 69/24, 69/18, 69/48, 69/49 obręb 7 położone są w strefie 14.U/m; działki nr 70, 71, 84, 82/2, 82/1, część działki nr 83 obręb 7 (w zakresie wskazanym na załączniku graficznym) położone są odpowiednio w strefach 01a/ZW, 44.KL.

Przedmiotowy teren znajduje się w strefie pełnej ochrony konserwatorskiej.

Załącznik nr 2

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „CENTRUM” zatwierdzonym uchwałą Nr XXI/226/2012 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 26.09.2012 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego poz. 3522 z dnia 8.11.2012 r.) części działek nr 21 obręb 7, nr 3, 10, 12/3 obręb 12 (w zakresie przedstawionym na załączniku graficznym) położone są w strefie 01-KDGP, część działki nr 11/3 obręb 12 (w zakresie wskazanym na załączniku graficznym) położona jest w strefach 01-KDGP, 02-KDZ, działki nr 12/19, 16/2 obręb 12 oraz części działek nr 86/1, 87, 88 obręb 7 (w zakresie przedstawionym na załączniku graficznym) położone są w strefie 02-KDZ, działki nr 65, 66, 67 obręb 7 położone są w strefach 01-KDGP, 02-KDZ; działki nr 12/20, 16/10, 17/5, 12/11 obręb 12 (w zakresie przedstawionym na załączniku graficznym) są położone odpowiednio w strefach 1-U, 2-U, 3-U, 5-U; działki nr 13, 14/1, 17/4, 19/5, 20/1, 20/7, 20/8, 21/9, 21/8 (w zakresie przedstawionym na załączniku graficznym) położone są odpowiednio w strefach oznaczonych symbolami 17-MW/U, 18-MW/U, 20-MW/U, 21-MW/U, 22-MW/U, 23-MW/U; działki 15/3, 15/9, 15/11, 520/2 obręb 12 (w zakresie przedstawionym na załączniku graficznym) położone są w strefie 33-U/MW, działka nr 12/32 obręb 12 (w zakresie przedstawionym na załączniku graficznym) położona jest w strefie 07-KDX, działki nr 14/2, 520/1, 15/10, 16/9 położone są odpowiednio w strefach 013-KX, 014-KX, 09-KDX; działka nr 17/8 obręb 12 (w zakresie przedstawionym na załączniku graficznym) położona jest w strefie 015-KX; działka nr 18/3 położona jest w strefach 19-MW/U, 019-KX, 015-KX, działka nr 18/10 obręb 12 (w zakresie przedstawionym na załączniku graficznym) położona jest w strefie 019-KX; działka nr 19/7 obręb 12 (w zakresie przedstawionym na załączniku graficznym) położona jest w strefach 019-KX, 010-KDX; działka nr 20/9 obręb 12 położona jest w strefie 010-KDX, działki nr 21/6, 32/3 obręb 12 (w zakresie przedstawionym na załączniku graficznym) położone są w strefie 03-KDL.

Przedmiotowy teren znajduje się w strefie bezpośredniej ochrony konserwatorskiej.

Załączniki nr 3

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Cukrownia Pruszcz” zatwierdzonym uchwałą Nr XLVIII/501/2006 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 25.10.2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 128, poz. 2661 z dnia 12 grudnia 2006 r.) działka nr 69/11 obręb 7 (w zakresie wskazanym na załączniku graficznym) położona jest w strefach A13.1.U, A14.1.U, A18.1.U, A23.1.KD-Z, działka nr 69/12 obręb 7 położona jest w strefie A2.1.U; działka nr 69/15 obręb 7 (w zakresie przedstawionym na załączniku graficznym) położona jest w strefach A13.1.U, A14.1.U, A18.1.U, A2.1.U, A2.8.KDW, działka nr 69/56 obręb 7 (w zakresie przedstawionym na załączniku graficznym) położona jest w strefach A2.8.KDW, A17.1.U, działka nr 69/55 obręb 7 położona jest w strefie A17.1.U; działka nr 86/1 obręb 7 (w zakresie przedstawionym na załączniku graficznym) położona jest w strefach B15.1.KD-Z, A17.1.U, działka nr 87 obręb 7 (w zakresie przedstawionym na załączniku graficznym) położona jest w strefie B15.1.KD-Z, działka nr 88 obręb 7 (w zakresie przedstawionym na załączniku graficznym) położona jest w strefach B1.2.U,MW,MN, B15.1.KD-Z, B14.2.KD-L; działki nr 43/1, 43/2 obręb 12 (w zakresie przedstawionym na załączniku graficznym) położone są w strefie B1.2.U,MW,MN; działki nr 49/3, 49/6 (w zakresie

przedstawionym na załączniku graficznym) położone są w strefie B.1.1MW,U; działka nr 49/9 obręb 12 (w zakresie przedstawionym na załączniku graficznym) położona jest w strefach B.1.1MW,U; B13.1.KD-Z; działka nr 50/2 obręb 12 (w zakresie wskazanym na załączniku) położona jest w strefie B13.1.KD-Z; działka nr 50/1 obręb 12 (w zakresie wskazanym na załączniku graficznym) położona jest w strefach B13.1.KD-Z, B7.1.US ZZ; działki nr 51, 52/1 obręb 12 (w zakresie wskazanym na załączniku graficznym) położone są w strefie B.2.1.U,ZZ; działka nr 52/2 obręb 12 (w zakresie wskazanym na załączniku graficznym) położona jest w strefach B.2.1.U,ZZ; B14.3.KD-L,ZZ; B9.2.ZP,ZZ; działka nr 56 obręb 12 (w zakresie wskazanym na załączniku graficznym) położona jest w strefie B9.1.WS; działki nr 58, 59/3 obręb 12 (w zakresie wskazanym na załączniku graficznym) położona jest w strefie B9.1.WS, B14.2.KD-L; części działek nr 70, 71 obręb 7 (w zakresie przedstawionym na załączniku graficznym) położone są w strefach B.15.2.KD-Z, B14.2.KD-L; części działek nr 83, 82/1 obręb 7 (w zakresie przedstawionym na załączniku graficznym) położona jest w strefie B15.2.KD-Z, części działek nr 82/2, 84 obręb nr 7 położone są w strefach oznaczonych symbolami B14.2.KD-L, B15.2.KD-Z, B9.1.WS, działka nr 85 obręb nr 7 położona jest w strefach oznaczonych symbolami B14.2.KD-L, B9.1.WS; działka nr 71 obręb 12 (w zakresie przedstawionym na załączniku graficznym) położona jest w strefach oznaczonych symbolami B14.2.KD-L, B19.1.TEREN ZAMKNIĘTY PKP, część działki nr 73/2 obręb 12 (w zakresie przedstawionym na załączniku graficznym) położona jest w strefie oznaczonej symbolem B19.1.TEREN ZAMKNIĘTY PKP.

Przedmiotowy teren objęty jest strefą ochronną wałów przeciwpowodziowych oraz częściowo strefą ochrony archeologicznej, część mieści się w granicy zespołu „Cukrownia Pruszcz” wpisanego do rejestru zabytków PWKZ.

Załączniki nr 4

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „ZSO nr 1” zatwierdzonym uchwałą Nr XLI/319/2001 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 19.12.2001r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 12, poz. 215 z dnia 20 lutego 2002 r.) działki nr 72 obręb 12, nr 79 obręb 7 (w zakresie wskazanym na załączniku graficznym) położone są odpowiednio w strefach 33,KL, 34.KL; działki nr 119, 120/2 obręb 11 (w zakresie wskazanym na załączniku graficznym) położone są w strefie 17.Mn/U; działka nr 106/5 obręb 11 (w zakresie wskazanym na załączniku graficznym) położona jest w strefach oznaczonych symbolami 06.Uo, 38a.KX, 38.KZ; działka nr 122/2 obręb 11 położona jest w strefach 38a.KX, 38.KZ, 12.U/m, działka nr 122/1 obręb 11 położona jest w strefie 12.U/m; działka 121/4 obręb 11 położona jest w strefach 12.U/m, 38.KZ, 30.KD; działki nr 106/6, 111/2 obręb 11 położone są w strefach 06.Uo, 38a/KX, 38.KZ; działka nr 112/2 położona jest w strefach 06.Uo, 38a.KX, nr 112/4 w strefach 38a.KX, 38.KZ; działka nr 112/6 w strefach 30.KD, 38.KZ; działka nr 108 w strefach 38a.KX, 13.U/m, działka nr 107 w strefach 13.U/m, 22.KP,ZP; działka nr 109 obręb 11 (w zakresie przedstawionym na załączniku graficznym) położona jest w strefach 30.KD, 38.KZ, 38a.KX, 22.KP,ZP; działka nr 54 obręb 11 (w zakresie przedstawionym na załączniku graficznym) położona jest w strefach 30.KD, 23.KP,ZP, 38.KZ, 38a.KX, 22.KP,ZP; działka nr 110 obręb 11 (w zakresie przedstawionym na załączniku graficznym) położona jest w strefach 30.KD, 23.KP,ZP, 38.KZ, 22.KP,ZP, 35.KL; działka nr 319/2 obręb 16 (w zakresie przedstawionym na załączniku graficznym) położona jest w strefie 18a.M/u; działka nr 319/11 obręb nr 16 położona jest w strefie 30.KD, działka nr 319/4 obręb 16 położona jest w strefie 23.KP,ZP, działka nr 319/3 obręb 16 położona jest w strefach 38.KZ, 37.KZ; działki nr 319/5, 319/6 obręb 16 (w zakresie wskazanym na załączniku graficznym) położone są w strefie 01.U; działka nr 20/25

obręb 16 (w zakresie przedstawionym na załączniku graficznym) położona jest w strefach 23.KP,ZP, 37.KZ, działka nr 169 obręb 16 (w zakresie przedstawionym na załączniku graficznym) położona jest w strefach oznaczonych symbolami 38.KZ, 22.KP,ZP, 35.KL, 37.KZ.

Przedmiotowy teren znajduje się częściowo w „strefie 20 m wzdłuż granicy terenu PKP” oraz w strefie ochrony archeologicznej.

Załącznik nr 5

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Wschód” zatwierdzonym uchwałą Nr XXIII/230/2004 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 25.08.2004 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 120, poz. 2092 z dnia 4 października 2004 r.) działki nr 20/34, 20/37 obręb 16 położone są odpowiednio w strefach KDD, KDZ; działki nr 20/35, 20/36 obręb 16 (w zakresie przedstawionym na załączniku graficznym) położone są w strefie MNU1; działka nr 20/33 obręb 16 (w zakresie przedstawionym na załączniku graficznym) położona jest w strefach KDZ, ZPI; działki nr 176/3, 176/2, 177 obręb 16 (w zakresie przedstawionym na załączniku graficznym) położone są odpowiednio w strefach ZPI, MW1; część działki nr 83 obręb 7, część działki nr 78/2 obręb 7 oraz część działki nr 73/2 obręb 12 położone są w strefie oznaczonej symbolem KK.

Załącznik nr 6 i 7

Część działki nr 73/2 obręb 12 nie jest objęta planem zagospodarowania przestrzennego, znajduje się na TERENIE ZAMKNIĘTYM PKP.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „Rejon ul. Grunwaldzkiej”

USTALENIA OGÓLNE PLANU

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 3. 1. Podstawowym celem planu jest stworzenie prawnych warunków dla zagospodarowania przestrzennego obszaru polegającego na uszczegółowieniu zapisów w zagospodarowaniu terenów, kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju i zgodności z wymogami ładu przestrzennego. Plan ma za zadanie stworzenie warunków prawnych do:

- 1) ustalenia przeznaczenia terenów i sposobów ich zagospodarowania dla fragmentu centrum miasta, w szczególności wyodrębnienie terenów publicznych;
- 2) ochrony obiektów kulturowych i terenów aktywnych przyrodniczo;
- 3) budowy, przebudowy i rozbudowy elementów układu komunikacyjnego niezbędnego dla poprawy dostępności istniejącego zainwestowania;
- 4) racjonalnej gospodarki gruntami wyposażonymi w urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 4. 1. Ustalenia planu stanowiące treść uchwały, odnoszą się odpowiednio do ustaleń wyrażonych na rysunku planu i obowiązują łącznie.

2. Ustalenia planu zawarte w uchwale obejmują:

1) przepisy ogólne – zawarte w Rozdziale I;
2) ustalenia ogólne – zawarte w Rozdziale II - dotyczą całego obszaru planu, bądź jego większych fragmentów;

3) ustalenia szczegółowe - zawarte w Rozdziale III/

4) przepisy końcowe – zawarte w Rozdziale IV. 5. 1. Obowiązującymi elementami ustaleń planu i wyznaczonymi na rysunku planu są:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym lub zróżnicowanych zasadach zagospodarowania, oznaczone następującymi symbolami:

a) 1.KP/ZP, 2.KP/ZP – tereny placu publicznego z zielenią,

b) 4.U, 5.U, 7.U, 9.U – tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej,

c) 3.U, 6.U, 8.U, 10.U, 13.U, 15.U – tereny zabudowy usługowej,

d) 11.1.ZP, 11.2.ZP, 14.ZP, 16.ZP – tereny zieleni publicznej,

e) 12.1.WS, 12.2.WS – tereny wód śródlądowych,

f) 17.KS, 18.KS – teren parkingu,

g) 1.KD-GP – teren drogi publicznej – droga główna ruchu przyspieszonego,

h) 2.KD-L, 3.KD-L, 4.KD-L – tereny dróg publicznych – droga lokalna,

i) 5.KDW, 6.KDW, 7.KDW, 14.KDW – tereny dróg wewnętrznych,

j) 8.KDX – tereny ciągów pieszo – jezdnych,

k) 9.KX, 10.KX, 11.KX, 12.KX – tereny ciągów pieszych,

l) 13.KXR – teren ciągu pieszego i drogi rowerowej;

4) obowiązujące linie zabudowy;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy;

6) granice terenów i obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych.

2. Elementami informacyjnymi oznaczonymi na rysunku planu, nie będącymi ustaleniami planu miejscowego są:

1) ważniejsze układy zieleni, aleje, szpalery;

2) zjazdy i wjazdy na drogę krajową.

§ 6. 1. Ilkroć w uchwale jest mowa o:

1) **dachach stromych** – należy przez to rozumieć formę dachu budynku, w którym połacie dachowe pochylone są pod kątem co najmniej 23o lecz nie większym niż 45o; ustalenie nie dotyczy dachów mansardowych;

2) **dachach płaskich** - należy przez to rozumieć formę dachu budynku, w którym poszczególne połacie dachowe pochylone są pod kątem od 2o do 23o;

3) **dopuszczeniu** - należy przez to rozumieć zgodność z planem w szczególnych przypadkach wymagających spełnienia warunków wymienionych w ustaleniach szczegółowych;

4) **dyspozycji ścian** – należy przez to rozumieć rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych w elewacjach budynku;

5) **infomacie** – należy przez to rozumieć publiczny punkt dostępu do Internetu, samoobsługowy kiosk internetowy;

6) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych po obrysie, z wyłączeniem tarasów i balkonów, do powierzchni działki;

7) **kalenicy głównej** - należy przez to rozumieć najdłuższą kalenicę budynku będącą krawędzią przecięcia połaci wyznaczających przeciwległe kierunki spadku; w przypadku, gdy budynek

posiada więcej niż jedną kalenicę o tej samej długości, na różnych wysokościach względem siebie, za kalenicę główną uważa się najwyższą z nich; w przypadku istnienia kilku kalenic o tej samej długości i wysokości względem siebie, za kalenicę główną uważa się tę z kalenic, której odległość od pionowej płaszczyzny przechodzącej przez frontową granicę działki jest najmniejsza;

8) **nawsie** - należy przez to rozumieć najczęściej plac w centrum wsi, będący częścią wspólną mieszkańców wsi, m. in. to wiejskie pastwisko lub wspólna własność, gdzie osiedlano potrzebnego wsi rzemieślnika, to miejsce postoju taborów cygańskich, gdzie mieszkała wiejska biedota;

9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym mogą być zlokalizowane budynki;

10) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obowiązkową lokalizację jednej z elewacji budynku, przy dopuszczeniu zabudowy elewacji minimum na 80% długości linii; ustanowiona na terenie obowiązująca linia zabudowy nakłada na inwestora obowiązek lokalizacji budynków w pierwszej kolejności przy tej linii;

11) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;

12) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć powierzchnię niezabudowaną i nieutwardzoną, pokrytą roślinnością urządzoną lub naturalną, a także wodą. W powierzchnię tę nie włącza się powierzchni parkingów i dróg wewnętrznych;

13) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;

14) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

15) **przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

16) **reklamie** – należy przez to rozumieć komunikat w formie wizualnej zachęcający potencjalnych klientów do korzystania z usług lub zakupu towarów, reklama nie jest szyldem;

17) **reklamie wielkoformatowej** - należy przez to rozumieć nośnik reklamowy i reklamy wbudowane, których wymiary przekraczają powierzchnię 1,0 m²;

18) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

19) **rzemiośle usługowym** – należy przez to rozumieć usługi rzemieślnicze (np. szewc, krawiec, fryzjer, zakład naprawy sprzętu RTV, itp.); oraz inną działalność na zasadzie analogii do wymienionych powyżej, nie powodującą przekroczeń wartości normatywnych zanieczyszczeń powietrza i poziomu dźwięku w środowisku dla zabudowy mieszkaniowej, jak również powstawanie odorów i niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń; wyklucza się rzemiosło produkcyjne;

20) **stawce procentowej** - należy przez to rozumieć jednorazową opłatę wnoszoną na rzecz gminy, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu na zasadach określonych w art. 36 ust. 4 wymienionej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym;

21) **symbolu** – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu składające się z numeru, kropki i litery bądź liter;

22) **szyldzie** – należy przez to rozumieć tablicę na elewacji budynku, w którym prowadzona jest działalność usługowa, informująca o firmie, rodzaju sprzedawanych towarów lub wykonywanych usług;

23) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach, oznaczony symbolem;

24) **terenie zabudowy usługowej** – należy przez to rozumieć tereny zabudowy mieszczące usługi;

25) **tymczasowym obiekcie budowlanym** – należy przez to rozumieć obiekt mieszczący usługi gastronomii, rozbierny, stawiany na okres 120 dni, według następujących zasad:

powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 20,0 m²,

wysokość zabudowy – nie więcej niż 3,5 m (obiekt parterowy bez poddasza),

dach – dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych 20°- 35°,

lokalizacja w odległości nie mniejszej niż 2 m od granicy linii rozgraniczającej teren;

26) **usługach** – należy przez to rozumieć:

usługi publiczne, czyli : administracji publicznej oraz wymiaru sprawiedliwości, funkcje kultu religijnego i czynności religijnych, porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, usługi oświaty i nauki, zdrowia, opieki społecznej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu (za wyjątkiem sportu wyczynowego) i ogólnodostępne usługi kultury, muzea i biblioteki. Wyklucza się: złomowiska, składowanie na odkrytym terenie, warsztaty samochodowe, warsztaty ślusarskie, usługi elektrotechniczne, zakłady kamieniarskie, ekspozycje zakładów kamieniarskich, pogrzebowych, zakłady pogrzebowe, agencje towarzyskie, zakłady produkcyjne, myjnie;

usługi komercyjne, czyli : handlu, gastronomii, biura, usługi turystyki, łączności, centra konferencyjne i wystawiennicze, usługi finansowe, działalności gospodarczej związanej z wykonywaniem wolnych zawodów, hurtownie o powierzchni nie większej niż 150 m² powierzchni użytkowej, hotele, motele, rzemiosło usługowe. W tej strefie wyklucza się: stacje benzynowe, warsztaty samochodowe: blacharstwo, lakiernictwo, wulkanizacja i ślusarstwo, usługi związane z wprowadzaniem transportu powyżej 5 t., obiekty handlowe o pow. sprzedaży powyżej 2000 m²;

27) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od naturalnej warstwy terenu, uśrednioną w granicach rzutu budynku (nie dotyczy kominów, szybów windowych i akcentów architektonicznych, które mogą przekroczyć max. wysokość o 1 m.), przy dachach płaskich możliwość sytuowania tarasów - dla poszczególnych pionów komunikacyjnych ustala się możliwość przekroczenia max. wysokości budynku o 1 m. w celu wykonania wyjścia na taras (powierzchnia poszczególnych wyłazów nie może przekraczać 20 m²);

28) **zakazie zabudowy** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane i budowle z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, w szczególności z zakresu telekomunikacji oraz ustalonych w poszczególnych kartach terenu. Na terenie WS zakaz zabudowy dotyczy również inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji.

§ 7. Określenia inne niż użyte w § 6 uchwały należy rozumieć zgodnie z ich definicjami zawartymi w przepisach odrębnych.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustala się w celu ochrony ładu przestrzennego w obszarze planu:

1) realizację zasad zagospodarowania terenów i zasad dotyczących zabudowy zgodnie z wyznaczonymi w planie ustaleniami i warunkami;

2) realizację ustaleń zawartych w § 9 - § 16 i w Rozdziale 3.

2. Wymaga się wysokiego standardu zabudowy i wysokiej jakości rozwiązań architektonicznych:

1) elementy architektury powinny reprezentować wysoką wartość estetyczną i użytkową. Muszą być realizowane w ujednoliconej stylistyce z użyciem materiałów o szlachetnych fakturach jak : drewno, okładziny kamienne, wyprawy tynkarskie lub ceramiczne o szlachetnych fakturach, elementy ślusarskie – stal, żelazo kute, stal

nierdzewna; wyklucza się okładziny z papy i PCV; kolorystyka elementów powinna być zharmonizowana z kolorystyką i fakturą naturalnych materiałów – zakaz stosowania jaskrawych kolorów, dopuszczona kolorystyka kolorów ziemi – beże, szarości, brązy, biele, oliwkowe itp.;

2) w powierzchniach utwardzonych (przejścia piesze, ścieżki rowerowe, przejazdy) należy stosować materiały o szlachetnych fakturach (bruk, kamień, żwir, płyty o fakturach naturalnych materiałów, kostka brukowa betonowa itp.).

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. Zasady ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków określone są w § 14 w ust. 1.

2. Ustala się zakaz lokalizacji budowli mających negatywny wpływ na zachowanie walorów kulturowych miejsca.

3. Ustala się objęcie strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej cały obszar planu. W strefie obowiązuje:

1) zachowanie bez zmian historycznego układu ulic i placów, w tym układ ulic: Grunwaldzka, Wojska Polskiego;

2) utrzymanie charakteru istniejącej zabudowy;

3) realizacja nowych obiektów o gabarytach, formie architektonicznej (w tym kącie nachylenia połaci dachowych, kształcie dachu), dyspozycji ścian, wysokości do okapu lub gzymsu, kolorystyce i materiałach budowlanych na elewacjach budynków, w nawiązaniu do sąsiedniej zabudowy chronionej; lokalizacja nowych obiektów w kontynuacji do zasady kształtowania pierzei i posadowienia sąsiedniej zabudowy chronionej;

4) zachowanie zieleni historycznej, w tym historyczne zadrzewienie alejowe i szpalerowe ul. Wojska Polskiego, ul. Grunwaldzkiej, zieleni związanej z Kanałem Raduni, ochrona nie dotyczy wycinki drzew chorych, bądź zagrażających życiu, bezpieczeństwu ruchu komunikacyjnego lub niezbędnych cięć sanitarnych;

5) zakaz lokalizacji nowej zabudowy na terenach leżących wzdłuż całego Kanału Raduni w pasie o szerokości nie mniejszej niż 10 m od krawędzi koryta kanału;

6) w zakresie reklamy dopuszcza się jedynie szyldy do powierzchni 1m² przymocowane prostopadle do elewacji obiektu na wysokości górnej krawędzi okna lub drzwi, w których prowadzona jest działalność lub o formie panela ściennego zawierającego zbiorczy wykaz usług lub identyfikacji firm, zamocowany na wysokości wejścia do obiektu. Projekt szyldów lub paneli musi stanowić spójną całość architekturą obiektu na którym będzie zawieszony. Szyld lub panel nie może ingerować w detal architektoniczny;

7) zakaz lokalizacji masztów, wież, kominów i innych wysokich konstrukcji nie związanych z funkcją terenu; zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji, w oparciu o § 16 ust. 10 niniejszej uchwały.

4. Ustala się objęcie ochroną obiektów figurujących w gminnej ewidencji zabytków dla miasta Pruszcz Gdański o adresach:

1) Ul. Grunwaldzka 8 – budynek usługowo – mieszkalny;

2) Ul. Grunwaldzka 12 – budynek mieszkalno – usługowy;

3) Ul. Grunwaldzka 14 – budynek mieszkalno – usługowy;

4) Ul. Grunwaldzka 16 – budynek mieszkalny;

5) Ul. Grunwaldzka 20 – Urząd Miasta;

6) Ul. Grunwaldzka 22 – dom - budynek mieszkalny.

5. Ustala się zasady działań i ochrony obiektów wymienionych w § 9 ust. 4 :

1) obowiązuje ochrona historycznych: bryły, formy architektonicznej, dyspozycji ścian, historycznego detalu architektonicznego (w tym kształtu okien i podziałów stolarki okiennej, profili i materiału), kolorystyki i stosowanych materiałów budowlanych;

2) nakazuje się dostosowanie szyldów i znaków informacji wizualnej do kompozycji elewacji i jej stylu architektonicznego;

3) zakazuje się lokalizowana na budynkach szyldów oraz znaków informacji wizualnej powyżej parteru lub gzymsu oddzielającego parter od piętra; zakazuje się przesłaniania detalu architektonicznego, w tym zabytkowej stolarki;

4) rozbiórka obiektów dopuszczona w przypadkach stwierdzenia w drodze orzeczenia technicznego, przez osobę uprawnioną, stanu technicznego zagrażającego zdrowiu lub mieniu ludzi, po wykonaniu inwentaryzacji architektonicznej obiektu; w miejsce wyburzonego obiektu realizacja nowego o bryle, formie architektonicznej, dyspozycji ścian, kolorystyki i stosowanych materiałów budowlanych na elewacjach budynku w odniesieniu do obiektu który podlegał ochronie.

§ 10. W obszarze opracowania ustala się zasady ochrony środowiska i przyrody

1. Dla istniejącego zadrzewienia dopuszcza się wycinkę, ze względu na bezpieczeństwo ruchu oraz w celu niezbędnych cięć sanitarnych.

2. Dobór zieleni z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych oraz cech podłoża gruntowego; zaleca się wprowadzenie gatunków odpornych na podwyższone stężenie zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego.

3. Dla terenów zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej ustala się dopuszczalny równoważny poziom dźwięku A[dB] dla hałasu komunikacyjnego (drogowego i kolejowego) (LDWN) jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych ustalony w przepisach odrębnych (obecnie wynosi – 60 dB dla całej doby, 50 dB dla pory nocy oraz odpowiednio 55 dB i 45 dB); w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi objętych zasięgiem zagrożeń i uciążliwości od ul. Grunwaldzkiej, określonych w przepisach odrębnych należy zastosować środki techniczne zmniejszające uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w przepisach odrębnych bądź zwiększających odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwości staraniem i na koszt i inwestora.

4. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności powinien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się na nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

§ 11. Ustala się zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Ustala się podstawowe elementy przestrzeni publicznej: ulice, drogi, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, tereny zieleni publicznej.

2. Ustala się nakaz wyposażenia przestrzeni publicznych w elementy małej architektury; elementy małej architektury muszą stanowić wartość spójną architektonicznie z historycznym otoczeniem, jako nierozłączny element koncepcji zagospodarowania całego terenu, zbudowane z wysokiej jakości materiałów.

3. Ustala się zakazy:

1) lokalizacji reklam wbudowanych o powierzchni przekraczającej 1m² oraz reklam na nośnikach wolnostojących; odstępstwo dla terenu oznaczonego symbolem 8.U – zgodne z kartą terenu;

- 2) zakaz lokalizacji reklam w liniach rozgraniczających drogi DK nr 91;
- 3) lokalizacji ogrodzeń; zakaz nie dotyczy lokalizacji ogrodzenia celem odgrodzenia Kanału Raduni od terenów zieleni i zabudowy, jak w §14 ust. 1;
- 4) lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo – usługowych, poza ustalonymi w kartach terenu.

§ 12. Zasady i ogólne warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic terenu pod scalenia i podziały nieruchomości.

§ 13. Zasady i ogólne warunki podziału nieruchomości

1. Przy realizacji nowych podziałów geodezyjnych należy zapewnić dostęp do drogi publicznej, który może być zrealizowany za pomocą układów dróg wydzielonych na rysunku planu oraz niewydzielonych dróg wewnętrznych, oraz zrealizowany na zasadach służebności zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na obszarze planu nie ustala się wielkości powierzchni działek nowo wydzielanych dla zabudowy usługowej. W planie przyjmuje się istniejący podział działek zainwestowanych bez możliwości ich podziału na mniejsze, z dopuszczeniem ich powiększenia, maksymalnie uzyskując jako maksymalną powierzchnię działki powierzchnię terenu. Zakaz nie obowiązuje dla procedur ustalonych na podstawie przepisów odrębnych oraz dla wydzieleń dla sieci i małych urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej, oraz podziałów korygujących i porządkujących.

3. Na obszarze planu nie ustala się wielkości działek dla terenów zieleni i komunikacji.

4. Na obszarze planu ustala się szerokość frontów działek: minimalna – szerokość jak w stanie istniejącym; maksymalna: określoną liniami rozgraniczającymi terenu; ustalenie nie dotyczy procedur ustalonych na podstawie przepisów odrębnych oraz dla wydzieleń dla sieci i małych urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej, oraz podziałów korygujących i porządkujących.

5. Na obszarze planu ustala się kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego, który powinien w miarę możliwości być zbliżony do 900.

§ 14. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów oraz narażonych na niebezpieczeństwo powodzi

1. Kanał Raduni na całej długości wraz z groblami, towarzyszącą zabudową i zielenią, (oznaczony jako obszar – jak na rysunku planu) wpisany jest do rejestru zabytków województwa pomorskiego, na podstawie decyzji nr 986 z dnia 18.05.1981 r. W granicach wpisanego do rejestru obiektu zakazuje się lokalizowania budynków i budowli oraz ogrodzeń prostopadłych do kanału uniemożliwiających przejście wzdłuż jego brzegów. Wzdłuż Kanału Raduni dopuszcza się ogrodzenie ażurowe, metalowe o wysokości do 1,2 m. Na terenie o symbolu 12.1.WS dopuszcza się możliwość nadwieszenia kładki, tarasu widokowego.

2. Pomnik przyrody nr rej. 608 – wierzbina biała (data powołania 29.03.1998 r., akt prawny powołujący Zarz. Woj. Gd. Nr 11/89 z dnia 29.03.1989 r. (Dz. Urz. Woj.Gd. Nr 13/89), dla którego obowiązują przepisy odrębne.

3. Obszar opracowania położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 111 – Zbiornik Subniecki Gdańskiej.

4. Obszar planu położony jest w zasięgu powierzchni ograniczającej lotniska wojskowego Pruszcz Gdański. Nowoprojektowana zabudowa o wysokości równej i większej 10,0 m nad poziomem terenu należy każdorazowo uzgadniać, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę z właściwym organem wojskowym.

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. W granicach opracowania planu istniejącym podstawowym układem drogowym są drogi publiczne:

- 1) droga główna ruchu przyspieszonego 1.KD-GP, droga krajowa nr 91, ul. Grunwaldzka;
- 2) droga lokalna 2.KD-L, droga wojewódzka, ul. Fryderyka Chopina;
- 3) droga lokalna 3.KD-L, droga powiatowa, ul. Wojska Polskiego;
- 4) droga lokalna 4.KD-L, droga gminna, ul. Obrońców Pokoju, w obszarze opracowania skrzyżowanie z ul. Wojska Polskiego.

2. Uzupełnienie układu podstawowego stanowią istniejące i nowoprojektowane drogi i ciągi pieszo – jezdne i ciągi piesze; niepubliczne:

- 1) drogi wewnętrzne 5.KDW, 6.KDW, 7.KDW (nowoprojektowana), 14.KDW;
- 2) ciągi pieszo-jezdne 8.KDX;
- 3) ciągi piesze 9.KX, 10.KX, 11.KX, 12.KX;
- 4) publiczny ciąg pieszy i droga rowerowa 13.KXR.

3. Wskazane na rysunku planu wymagane przejścia piesze są ideą powiązania komunikacyjnego pieszego terenów ogólnodostępnych. Ich dokładny przebieg będzie ustalony na etapie projektu zagospodarowania terenu.

4. Wskazane na rysunku planu drogi rowerowe są ideą powiązania komunikacyjnego Międzynarodowej Trasy Rowerowej. Ich dokładny przebieg będzie ustalony na etapie projektu zagospodarowania terenu.

5. Ustala się minimalne wskaźniki parkingowe:

- 1) 1,2-2 miejsc / 1 mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej;
- 2) 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej usług.

6. Ustala się lokalizację miejsc postojowych w granicach własnej działki.

7. Dopuszcza się odstępstwo od ust. 6 w związku z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi i dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych na terenie 8.KDX dla zabudowy istniejącej na terenach 4.U, 5.U, 7.U. Dopuszcza się odstępstwo od ust. 6 dla zabudowy na terenie 13.U i 15.U.

8. Ustala się dla drogi oznaczonej symbolem 1.KD-GP zakaz lokalizacji nowych zjazdów z terenu drogi.

§ 16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w pasach technicznych tj. w pasach dróg, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych, innych terenach publicznych lub po trasach wynikających z uzgodnień

na etapie projektowania w obrębie dróg publicznych lub terenów niebędących publicznymi.

2. Dopuszcza się na całym obszarze opracowania budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przebudowę, modernizację, rozbudowę i zastępowanie istniejących sieci i urządzeń nowymi odcinkami lub urządzeniami, wynikającymi z potrzeb.

3. Zagospodarowanie terenów w pasach technicznych i strefach ochronnych istniejących sieci infrastruktury, w tym odległości od zabudowy i zadrzewień od sieci podziemnej i naziemnych powinno spełniać wymogi określone przepisami odrębnymi.

4. Zasilanie nowej zabudowy w media infrastruktury technicznej - na podstawie warunków przyłączeniowych określonych przez dostawcę.

5. Na terenach zabudowy i innych terenach poza pasami drogowymi istnieje możliwość realizowania stacji transformatorowych, o ile ich budowa będzie wynikać ze zgłoszeń i potrzeb odbiorców.

6. Miejscem gromadzenia odpadów stałych ustala się teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

7. Linie rozgraniczające tereny nowych urządzeń infrastruktury technicznej, dróg, mogą podlegać korektom, wynikającym z potrzeb technologicznych, o ile nie naruszy to innych ustaleń planu oraz interesów prawnych właścicieli terenów sąsiednich.

8. W obszarze planu ustala się możliwość nowych wydzieleni terenów dla urządzeń i sieci infrastruktury technicznej nieokreślonych planem. Dopuszcza się korektę istniejących wydzieleni geodezyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania infrastruktury technicznej.

9. W zakresie zaopatrzenia w media:

1) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej;

2) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia;

3) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;

4) ogrzewanie – w terenach zabudowy usługowej z miejskiej sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych, dla pozostałych terenów - nie dotyczy;

5) telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej, bezprzewodowo;

6) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do kanalizacji sanitarnej;

7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – do kanalizacji deszczowej; zakazuje się odprowadzenia wód opadowych na grunty sąsiednie; odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez systemy kanalizacyjne dopuszcza się na zasadach i zgodnie z warunkami określonymi przez odbiorcę – gestora odbiorników, które mogą uwzględniać obowiązek ograniczenia natężenia przepływu wód; wody opadowe lub roztopowe z powierzchni dróg, parkingów przed odprowadzeniem do odbiornika należy oczyścić w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi;

8) gospodarka odpadami - po segregacji wywóz na składowisko.

10. Części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować z uwzględnieniem § 9 ust. 3 pkt 7, w sposób zamaskowany, w formach elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o tym przeznaczeniu. Części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej mogą być ukryte: na terenach zabudowy usługowej - w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w ulicach i innych przestrzeniach publicznych w tym parkach – w formie latarni, słupów ogłoszeniowych, małej architektury.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU

1. Wyznacza się teren placu publicznego z zielenią (1.KP/ZP)

2. Symbol terenu na rysunku planu: 1.KP/ZP

3. Przeznaczenie terenu:

Teren placu publicznego z zielenią, plac Rycerza Stefana.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

1) powierzchnia zabudowy obiektu toalety publicznej – nie więcej niż 20 m²;

2) wysokość obiektu toalety publicznej – nie więcej niż 3,0 m;

3) procent powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 55%.

5. Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) zakaz lokalizacji zabudowy oraz wszelkich reklam w tym reklam o zmiennej treści typu LED;

2) teren należy wyposażyć w elementy małej architektury np. fontanna, pomnik, rzeźba, ławka;

3) dla całości terenu należy opracować koncepcję zagospodarowania terenu uwzględniając w niej elementy małej architektury, komunikację pieszą, oświetlenie, toaletę publiczną, wiatę przystankową, infomat.

6. Szczegółowe zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: z drogi 2.KD-L;

2) w projekcie zagospodarowania terenu, systemie ciągów pieszych należy uwzględnić powiązanie tego systemu z przejściem typu kładka przez Kanał Raduni.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

Zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych oraz obiektów budowlanych za wyjątkiem jak w ust. 5 niniejszej karty terenu.

8. Stawka procentowa:

Nie dotyczy.

1. Wyznacza się teren placu publicznego z zielenią (2.KP/ZP)

2. Symbol terenu na rysunku planu: 2.KP/ZP

3. Przeznaczenie terenu:

Teren placu publicznego z zielenią, plac Wyzwolenia.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

1) powierzchnia zabudowy obiektu toalety publicznej – nie więcej niż 20 m²;

2) wysokość obiektu toalety publicznej – nie więcej niż 3,0 m;

3) procent powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 45%.

5. Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) zakaz lokalizacji zabudowy oraz wszelkich reklam w tym reklam o zmiennej treści typu LED;

2) teren należy wyposażyć w elementy małej architektury np. fontanna, pomnik, rzeźba, ławka;

3) dla całości terenu należy opracować koncepcję zagospodarowania terenu uwzględniając w niej elementy małej architektury, komunikację pieszą, oświetlenie, toaletę publiczną, wiatę przystankową, infomat;

4) na terenie znajduje się miejsce pamięci (pomnik), ustala się nakaz jego zachowania.

6. Szczegółowe zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

Dostępność drogowa: z drogi 2.KD-L.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

Zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych oraz obiektów budowlanych za wyjątkiem jak w ust. 5 niniejszej karty terenu.

8. Stawka procentowa:

Nie dotyczy.

1. Wyznacza się teren drogi publicznej ruchu przyspieszonego (1.KD-GP)

2. Symbol terenu na rysunku planu: 1.KD-GP

3. Przeznaczenie terenu; klasa i nazwa ulicy:

Teren drogi publicznej; droga główna ruchu przyspieszonego GP1/2 – ulica Grunwaldzka – droga krajowa.

4. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość pasa ruchu – nie mniej niż 3,5 m dla ruchu na wprost i nie mniej niż 3,5 m dla skrętów;

2) przekrój – jedna jezdnia o zmiennej szerokości, chodniki dwustronne o zmiennej szerokości;

3) dostępność do terenów przyległych – ograniczona, poprzez skrzyżowania; bezpośrednia tylko w miejscach zaznaczonych na rysunku planu, wyłącznie na prawoskręty; w przypadku stwierdzenia zagrożenia bezpieczeństwa ruchu wjazd i wyjazd z parkingu usytuowanego na południe od budynku urzędu miejskiego – docelowo zamknięty;

4) wyposażenie – pasy postojowe.

5. Powiązania z układem zewnętrznym:

Droga krajowa nr 91 relacji Gdańsk – Toruń – Częstochowa – Bielsko-Biała – Cieszyn – granica państwa.

6. Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) zakaz lokalizacji zabudowy oraz lokalizacji reklam w liniach rozgraniczających drogi;

2) zachowanie istniejącego zadrzewienia z dopuszczeniem wycinki, przy przebudowie ze względu na bezpieczeństwo ruchu oraz w celu niezbędnych cięć sanitarnych.

7. Szczegółowe zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dla chodników usytuowanych bezpośrednio przy jezdni ustala się zastosowanie ogrodzenia lub innych urządzeń zapewniających bezpieczeństwo ruchu;

2) dopuszcza się możliwość modernizacji i przebudowy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

3) zakaz lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej nie związanej z gospodarką drogową.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

Zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych.

9. Stawka procentowa:

Nie dotyczy.

1. Wyznacza się teren drogi publicznej- droga lokalna (2.KD-L)

2..Symbol terenu na rysunku planu: 2.KD-L

3. Przeznaczenie terenu; klasa i nazwa ulicy:

Teren drogi publicznej – droga lokalna; Lokalna L 1/2 – ulica Fryderyka Chopina.

4. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość pasa ruchu – nie mniej niż 3,0 m;

2) przekrój – jezdnia 6,0 m, dwustronne chodniki o zmiennej szerokości;

3) dostępność do terenów przyległych – bezpośrednia.

5. Powiązania z układem zewnętrznym:

- z drogą krajową – ul. Grunwaldzka.

6. Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) zakaz lokalizacji zabudowy;

2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

7. Szczegółowe zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

Dopuszcza się możliwość modernizacji i przebudowy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

Zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych.

9. Stawka procentowa:

Nie dotyczy.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „Krótka”

ROZDZIAŁ I Przepisy ogólne

§1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ,polegający na zmianie planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański uchwalonego uchwałą Rady Miasta Pruszcz Gdański nr XXXIV/295/93 z dnia 9 czerwca 11993r obejmujący teren ograniczony ulicą Chopina, Kanałem Raduni, północną granicą miasta i torami kolejowymi relacji Gdańsk-Tczew (z wyłączeniem terenu Cukrowni ”Pruszcz”).

ROZDZIAŁ II Ustalenia szczegółowe

§2

1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1: 2000 obejmujący obszar określony w §1, stanowiący załącznik nr 1. do niniejszej uchwały.
2. Treść rysunku planu obowiązuje w takim zakresie, w jakim przepisy niniejszej uchwały odwołują się do jego elementów graficznych i oznaczeń. W szczególności obowiązują następujące oznaczenia:
 - a) granice opracowania;
 - b) linie rozgraniczające obszary, na którym obowiązują różne ustalenia planu;
 - c) numer karty terenu i symbol terenu;
 - d) linie zabudowy
 - e) projektowane akcenty architektoniczne i elementy małej architektury
 - f) budynki do obligatoryjnej likwidacji
 - g) pomnik przyrody ze strefą ochronną
 - h) projektowany pas zieleni izolacyjnej
 - i) obligatoryjne przejście i przejazd wewnętrzny w obszarze zabudowy
 - j) projektowana ścieżka rowerowa w obrębie terenów zielonych
 - k) projektowana kładka pieszo-rowerowa
 - l) zatoka postojowa w pasie drogi głównej
 - m) lokalizacja przystanku autobusowego
 - n) strefa ochrony archeologicznej
 - o) strefa ochronna wzdłuż rzek i wałów przeciwpowodziowych
 - p) teren potencjalnie zalewowy poza w/w strefą ochronną
 - q) zasięg strefy ograniczeń wzdłuż terenów kolejowych PKP
 - r) strefa ograniczeń z zabudowy wzdłuż istniejącej linii energetycznej 15 kV
 - s) teren wzdłuż kanału Raduni objęty wpisem do rejestru zabytków
 - t) budynki wpisane do rejestru zabytków
 - u) budynki postulowane do wpisu do rejestru zabytków
 - v) pozostałe budynki o wartościach historycznych

§3

Dla terenu objętego planem ustala się regulacje przestrzenne zawarte w kartach terenu o numerach od nr 1 do 58.Zbiór kart terenu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

1.	nr karty terenu	<u>01a</u>
	Symbol terenu	ZW

2. FUNKCJE OBSZARU Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANYCH

Funkcje główne – tereny wód otwartych, zieleni ochronnej, urządzeń wodnych, wałów i urządzeń przeciwpowodziowych;

Funkcje towarzyszące: **ścieżka rowerowa, sieci infrastruktury technicznej;**

3. FUNKCJE WYŁĄCZONE JAKO NIEPOŻĄDANE (ZAKAZANE)

- wszelkie pozostałe;

4. FUNKCJE ISTNIEJĄCE NIE MIESZCZĄCE SIĘ W ZAKRESIE FUNKCJI DOPUSZCZALNYCH W OBSZARZE

- nie dotyczy;

5. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

- zakaz wprowadzania zabudowy;

6. ZASADY PARCELACJI TERENU

- zakaz parcelacji;

7. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ I PARKOWANIA

- możliwość realizacji w koronie wału przeciwpowodziowego drogi przeciwpowodziowej pełniącej jednocześnie rolę ścieżki rowerowej – wg rysunku planu.

- wyklucza się dostęp do obszaru z wyjątkiem ruchu rowerowego i pieszego w obrębie urządzonej ścieżki rowerowej, oraz

ruchem pojazdów uzasadnionym względami technicznymi (eksploatacja i konserwacja urządzeń technicznych i wałów);

- projektowana kładka rowerowa- wg rysunku planu.

8. ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

-realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – jak w p-kcie 10 i 14;

9. WARUNKI KONSERWATORSKIE

- nie dotyczy;

10. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- ochrona rzeki wraz z wałami przeciwpowodziowymi oraz terenem międzywała - zgodnie z ustawą Prawo Wodne.; w szczególności obowiązuje zakaz zabudowy, kopania rowów, studni, sadzawek, wbijania słupów, sadzenia drzew i krzewów oraz innych działań, które mogłyby wpłynąć na zmniejszenie technicznej odporności wałów podczas spływu wód;

- wszelkie działania związane z zagospodarowaniem terenu lub realizacją sieci uzbrojenia technicznego wymagają uzyskania odstępstwa od prawa wodnego, pozwolenia wodnoprawnego; uzgodnienia z Powiatowym i Miejskim Komitetem Przeciwpowodziowym, Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej i właściwym terenowo zarządem melioracji i urządzeń wodnych;

- obowiązują zakazy i nakazy określone dla strefy ochronnej GZWP „Żuławy Wiślane”

11. STREFY ZAGROŻEŃ

- zagrożenie powodziowe w okresach zwiększonego spływu wód;

- obszar znajduje się w strefie oddziaływania lotniska wojskowego Pruszcz Gdański;

12. STREFY ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ, DO REWITALIZACJI

- nie dotyczy;

13. STAWKA PROCENTOWA

- nie ustala się;

14. INNE ZAPISY

- w strefie ograniczeń wzdłuż terenów kolejowych (ozn. na rysunku planu) obowiązują przepisy Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 10. 09. 1998r. (DZ. U. NR. 151, z 1998, poz. 987, z późn. zmianami) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle kolejowe i ich usytuowanie, przepisy Rozporządzenia MTiGM z dn. 05.05.1999 r, zmiana- z dnia 20.05.2000 r (Dz.U. nr 47 z 1999 r poz 476, DZ. U Nr 52 z 2000r poz. 627) w sprawie określenia odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania budowl w sąsiedztwie linii kolejowych wykonywania robót ziemnych , utrzymywania zasłon odśnieżnych i pasów p/pożarowych; wszelkie działania inwestycyjne wymagają uzgodnienia z PKP - Zakład Infrastruktury Kolejowej w Gdańsku na etapie projektów koncepcyjnych, wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, projektowania obiektów i urządzeń (wydanie warunków technicznych), wydawania pozwolenia na budowę.

1. nr karty terenu 04a
Symbol terenu KX,ZP

2. FUNKCJE OBSZARU Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANYCH

Funkcje główne : zieleni parkowa, przejścia piesze; przystanek autobusowy;

Funkcje towarzyszące : sieci infrastruktury technicznej;

3. FUNKCJE WYŁĄCZONE JAKO NIEPOŻĄDANE (ZAKAZANE)

- pozostałe

4. FUNKCJE ISTNIEJĄCE NIE MIESZCZĄCE SIĘ W ZAKRESIE FUNKCJI DOPUSZCZALNYCH MOŻLIWE DO ADAPTACJI

- dopuszcza się adaptację istniejącego budynku (dawna stacja paliw) na cele usługowo-handlowe;;

5. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- zakaz wprowadzania nowej zabudowy;
- zakaz rozbudowy istniejącego obiektu poza istniejącą kubaturę;
 - w przypadku adaptacji, remontów istniejącego obiektu w elewacjach i pokryciu dachu należy stosować materiały o wysokich walorach estetycznych (np. wyprawy tynkarskie, licówka, kamień drewno, dachówka)
- zakaz stosowania okładzin z PVC i blach;
- powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone powinny być zagospodarowane w formie zieleni urządzonej
- teren powinien być urządzony w postaci zieleni urządzonej ze ścieżkami pieszymi, z elementami małej architektury o wysokich walorach estetyczno-użytkowych, dokomponowaną zielenią i jednorodnym oświetleniem;
- powierzchnie utwardzone powinny posiadać nawierzchnię brukową;
- zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń reklamowych trwale osadzonych w gruncie.

6. ZASADY PARCELACJI TERENU

-nie ustala się;

7. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ I PARKOWANIA

- dopuszcza się wyłącznie ruch pieszy;
- lokalizacja przystanku autobusowego- wg rys. planu;
- zakaz organizacji wjazdów od strony drogi krajowej ozn. na rysunku planu 38 KG

8. ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- zaopatrzenie w media
 - woda : z sieci wodociągowej,
 - elektryczność : z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,
 - gaz : z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,
 - ogrzewanie : z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych,
 - ścieki sanitarne : do kanalizacji sanitarnej,
 - odprowadzenie wód opadowych: z dachów obiektów stałych oraz utwardzonych powierzchni dojazdów i miejsc postojowych dla samochodów- do kanalizacji deszczowej, po uprzednim podczyszczeniu w stopniu przewidzianym w przepisach szczegółowych;
 - utyliczacja odpadów stałych: po segregacji wywóz na wysypisko śmieci,
- ewentualne usuwanie kolizji projektowanego zagospodarowania z pozostałym istniejącym uzbrojeniem: na koszt inwestora w uzgodnieniu z gestorem sieci;

9. WARUNKI KONSERWATORSKIE

- strefa pełnej ochrony konserwatorskiej, wszelka działalność związana z wprowadzaniem nowych elementów zagospodarowaniem terenu (kompleksowe urządzenie terenu z małą architekturą, adaptacje budynków, reklamy) wymaga uzgodnienia z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

10. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- ochrona Kanału Raduni wraz z przyległymi terenami zieleni - zgodnie z Prawem Wodnym;
- zieleń istniejące drzewa podlegają ochronie, gospodarka zadrzewieniem w obrębie strefy – wyłącznie w uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody;
- powierzchnia czynna biologicznie tj. niezabudowana i nieutwardzona powinna stanowić min.40 % powierzchni obszaru

11. STREFY ZAGROŻEŃ

- obszar znajduje się w strefie oddziaływania lotniska wojskowego Pruszcz Gdański;

12. STREFY ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ, DO REWITALIZACJI

- uporządkowanie i urządzenie terenu - wg projektu jednolitej aranżacji i stylistyki elementów zagospodarowania;

13. STAWKA PROCENTOWA

- nie ustala się;

14. INNE ZAPISY

- wszelkie działania inwestycyjne zw. z zagospodarowaniem terenu mogące mieć wpływ na organizację ruchu na ulicy Grunwaldzkiej wymagają uzgodnienia z Dyrekcją Generalną Dróg Publicznych w Gdańsku;

1.	nr karty terenu	09a
	Symbol terenu	U/m

2. FUNKCJE OBSZARU Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANYCH

Funkcje preferowane : usługi o charakterze **śródmiejskim** - w tym przede wszystkim: administracja publiczna i komercyjna, handel detaliczny, banki, usługi kultury, kultu religijnego, zdrowia i opieki społecznej, gastronomii, rzemiosło usługowe nieuciążliwe (z wyjątkiem rzemiosła produkcyjnego i związanego obsługą samochodów), małe hurtownie o wielkości przewozów nie przekraczających przewozów zw. z handlem detalicznym i inne usługi o charakterze analogicznym do w/w;

Funkcje towarzyszące: **mieszkalnictwo**; sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3. FUNKCJE WYŁĄCZONE JAKO NIEPOŻĄDANE

- pozostałe- - w tym garaże indywidualne i komórki gospodarcze (poza wbudowanymi w inne obiekty).

4. FUNKCJE ISTNIEJĄCE NIE MIESZCZĄCE SIĘ W ZAKRESIE FUNKCJI DOPUSZCZALNYCH -MOŻLIWE DO ADAPTACJI

Dopuszcza się czasową adaptację istniejących obiektów gospodarczych służących za składy opału – do czasu eliminacji systemów ogrzewania wykorzystujących piece opalane paliwem stałym w istniejących budynkach.

5. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- adaptacja istniejącej zabudowy usługowo-mieszaniowej o stałym charakterze;
- dopuszczalna adaptacja mieszkań istniejących; w obiektach nowych oraz istniejących poddawanych modernizacji i zmianie funkcji wyklucza się sytuowanie mieszkań w parterach budynków;
- zabudowa zwarta, z możliwością realizacji zabudowy przylegającej do granicy działki budowlanej;
- wysokość zabudowy mierzona od naturalnej warstwy terenu do kalenicy dachu : max 10,0 m,
- intensywność zabudowy max 0,75; - procent zabudowy terenu max 60% pow obszaru
- zakaz sytuowania nowych mieszkań w parterach budynków,
- poziom posadzki usługowego parteru w budynkach projektowanych max +0,45 m powyżej poziomu przyległego chodnika;
- pochylenie połaci dachowej min 35° max 50°, w przypadku dachów mansardowych max 60°; kalenica dachu powinna być równoległa do przyległej ulicy/ ciągu pieszego;
- linie zabudowy – wg rysunku planu
- w elewacjach i pokryciu dachu należy stosować materiały o wysokich walorach estetycznych (np. wyprawy tynkarskie, licówka, drewno, dachówka) zakaz stosowania okładzin ściennych z PVC i blach;
- w dojazdach, dojeździach i innych powierzchniach utwardzonych należy stosować nawierzchnie brukowe;
- powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone powinny być zagospodarowane w formie zieleni urządzonej;

6. ZASADY PARCELACJI TERENU

- min. szerokość frontu działki budowlanej od strony ulicy/ciągu pieszego o publicznym charakterze – 12,0 m.

7. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ I PARKOWANIA

- obsługa komunikacyjna terenu – z ciągów pieszo-jezdnymi 55 KX i 56 KX;
- organizacja miejsc do parkowania – w zależności od potrzeb, z wykorzystaniem parkingu 36 KP

8. ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- zaopatrzenie w media
woda : z sieci wodociągowej, elektryczność : z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,
gaz : z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy, ogrzewanie : z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych,
ścieki sanitarne : do kanalizacji sanitarnej, odprowadzenie wód opadowych: z dachów obiektów stałych oraz utwardzonych powierzchni dojazdów i miejsc postojowych dla samochodów- do kanalizacji deszczowej, po uprzednim podczyszczeniu w stopniu przewidzianym w przepisach szczegółowych; utylizacja odpadów stałych: po segregacji wywóz na wysypisko śmieci,
- ewentualne usuwanie kolizji projektowanego zagospodarowania z pozostałym istniejącym uzbrojeniem: na koszt inwestora w uzgodnieniu z gestorem sieci;

9. WARUNKI KONSERWATORSKIE

Obszar objęty strefą pełnej ochrony konserwatorskiej.

- Ochronie konserwatorskiej podlegają budynki: ul. Krótka 6 – obiekt wpisany do rejestru zabytków woj. pomorskiego (dec. Nr 490 z dn. 30.05.1972), ul. Krótka 4- obiekt o wysokich wartościach kulturowych, (obowiązuje zachowanie bryły, kompozycji elewacji z detalem, drewnianej stolarki i użycie tradycyjnych materiałów); oraz wydzielenia historycznych ulic i placów.

- Wszelkie działania inwestycyjne w obszarze oraz prace zw. z zagospodarowaniem terenu, nową parcelacją, realizacje, adaptacje i remonty obiektów (rozbiórki, zmiany elewacji, witryn, stolarki pokrycia dachu,) umieszczanie szyldów i reklam wymagają uzgodnienia z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowę.

10. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA

- Ochrona istniejącego historycznego drzewostanu w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody. W strefie ochronnej pomnika przyrody obowiązują przepisy rozporządzenia Wojewody Gdańskiego nr 3/91 z dnia 25.02.1991 w sprawie uznania za pomniki przyrody niektórych drzew i głązów (Dz. Urz. Woj. Gd. Nr.7/91) m.in. zakaz wznoszenia nowych budynków, budowli i urządzeń

- *Dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi obligatoryjne stosowanie zabezpieczeń przed hałasem i wibracjami.*

- Zasięg ewentualnych uciążliwości dla środowiska, wynikających z prowadzonej działalności usługowej, nie może wykroczać poza granice własności obszaru, do którego inwestor ma tytuł prawny, do obowiązków inwestora należy wyposażenie pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w budynkach adaptowanych i nowoprojektowanych położonych na tym obszarze w techniczne środki ochrony przed hałasem i innymi uciążliwościami.

- powierzchnia czynna biologicznie tj. niezabudowana i nieutwardzona powinna stanowić 10 % pow. obszaru.

11. STREFY ZAGROZEŃ

- oddziaływanie hałasu, wibracji i zanieczyszczeń powietrza z pobliskich ulic Chopina, Grunwaldzkiej, oraz cukrowni;
- obszar znajduje się w strefie oddziaływania lotniska Pruszcz Gdański;

12. STREFY ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ, DO REWITALIZACJI

- nie dotyczy;

13. STAWKA PROCENTOWA

0 %

1.	nr karty terenu	09d
	Symbol terenu	U/m

2. FUNKCJE OBSZARU Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANYCH

Funkcje preferowane : usługi o charakterze **śródmiejskim** - w tym przede wszystkim: administracja publiczna i komercyjna, handel detaliczny, banki, usługi kultury, kultu religijnego, zdrowia i opieki społecznej, gastronomii, rzemiosło usługowe nieuciążliwe (z wyjątkiem rzemiosła produkcyjnego i związanego obsługą samochodów), małe hurtownie o wielkości przewozów nie przekraczających przewozów zw. z handlem detalicznym i inne usługi o charakterze analogicznym do w/w;

Funkcje towarzyszące: **mieszkalnictwo** oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3. FUNKCJE WYŁĄCZONE JAKO NIEPOŻĄDANE

- pozostałe - w tym garaże indywidualne i komórki gospodarcze (poza wbudowanymi w inne obiekty).

4. FUNKCJE ISTNIEJĄCE NIE MIESZCZĄCE SIĘ W ZAKRESIE FUNKCJI DOPUSZCZALNYCH - MOŻLIWE DO ADAPTACJI

- nie dotyczy;

5. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- adaptacja istniejącego budynku o stałym charakterze;
- dopuszczalna adaptacja mieszkań istniejących; w obiektach nowych oraz istniejących poddawanych modernizacji i zmianie funkcji wyklucza się sytuowanie nowych mieszkań w parterach budynków;
- możliwość realizacji zabudowy przylegającej do północnej i południowej granicy działki budowlanej;
- wysokość zabudowy mierzona od naturalnej warstwy terenu do kalenicy dachu max 14,0 m,
- procent zabudowy terenu max 50% powierzchni terenu;
- zakaz sytuowania nowych mieszkań w parterach budynków,
- poziom posadzki usługowego parteru w budynkach projektowanych max +0,45 m powyżej poziomu przyległego chodnika
- pochylenie połaci dachowej min 35° max 45 °, w przypadku dachów mansardowych max 60°; kalenica dachu równoległa do przyległej ulicy;
- linie zabudowy –wg rysunku planu
- w elewacjach i pokryciu dachu należy stosować materiały o wysokich walorach estetycznych (np. wyprawy tynkarskie, licówka, kamień, drewno, dachówka) zakaz stosowania okładzin ściennych z PVC i blach;

- w dojazdach, dojeździach i innych powierzchniach utwardzonych należy stosować nawierzchnie brukowe;
- powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone powinny być zagospodarowane w formie zieleni urządzonej;

6. ZASADY PARCELACJI TERENU

- adaptacja istniejącego podziału,

7. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ I PARKOWANIA

- obsługa komunikacyjna terenu – z ul. Obrońców Poczty Polskiej 42KL i ciągu pieszo-jezdnego 55KX; zakaz organizacji wjazdów od ul. Chopina;
- organizacja miejsc do parkowania – w zależności od potrzeb, z wykorzystaniem parkingu 36 KP

8. ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- zaopatrzenie w media
 - woda : z sieci wodociągowej;
 - elektryczność : z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia;
 - gaz : z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy; ogrzewanie : z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
 - ścieki sanitarne : do kanalizacji sanitarnej;
 - odprowadzenie wód opadowych: z dachów obiektów stałych oraz utwardzonych powierzchni dojazdów i miejsc postojowych dla samochodów- do kanalizacji deszczowej, po uprzednim podczyszczeniu w stopniu przewidzianym w przepisach szczegółowych;
 - utyliczacja odpadów stałych: po segregacji wywóz na wysypisko śmieci;
- ewentualne usuwanie kolizji projektowanego zagospodarowania z pozostałym istniejącym uzbrojeniem: na koszt inwestora w uzgodnieniu z gestorem sieci;

9. WARUNKI KONSERWATORSKIE

Obszar objęty strefą pełnej ochrony konserwatorskiej;
wszelkie działania inwestycyjne w obszarze oraz prace zw. z zagospodarowaniem terenu, nową parcelacją, realizacje adaptacje i remonty obiektów zmiany elewacji, witryn, stolarki pokrycia dachu, umieszczanie szyldów i reklam wymagają uzgodnienia z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowę.

10. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA

- Ochrona istniejących drzew w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody. Pomnik przyrody ozn. na rysunku planu podlega ochronie; w strefie ochronnej pomnika przyrody obowiązują przepisy rozporządzenia Woj. Gdańskiego nr 3/91 z dn. 25.02.1991 w sprawie uznania za pomniki przyrody niektórych drzew i głązów (Dz. Urz. Woj. Gd. Nr.7/91) m.in. zakaz wznoszenia nowych budynków, budowli i urządzeń.
- *Dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi obligatoryjne stosowanie zabezpieczeń przed hałasem i wibracjami.*
 - Zasięg ewentualnych uciążliwości dla środowiska, wynikających z prowadzonej działalności usługowej, nie może wykraczać poza granice własności obszaru, do którego inwestor ma tytuł prawny, a pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi położone na tym obszarze winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed hałasem i tymi uciążliwościami.
 - powierzchnia czynna biologicznie tj. nieutwardzona i niezabudowana powinna stanowić min.10 % pow. obszaru;

11. STREFY ZAGROŻEŃ

- oddziaływanie hałasu, wibracji i zanieczyszczeń powietrza z pobliskich ulic Chopina, Grunwaldzkiej, oraz cukrowni;
- obszar znajduje się w strefie oddziaływania lotniska Pruszcz Gdański;

12. STAWKA PROCENTOWA

0%..

13. INNE ZAPISY

Wprowadzanie nowych elementów zagospodarowania mogących mieć wpływ na organizację ruchu na ul Chopina wymaga uzgodnienia z Zarządem Dróg Wojewódzkich w Gdańsku na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowę.

1. nr karty terenu 12
Symbol terenu UK,ZP

2. FUNKCJE OBSZARU Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANYCH

Zespół sakralny kościoła p. w. MBNP

usługi kultu religijnego (kościół, kaplica) z możliwością lokalizacji obiektów towarzyszących związanych z funkcją sakralną (typu budynek mieszkalny, edukacyjno-kulturalny, sklep z dewocjonaliami, garaż) wraz z towarzyszącą zielenią parkową i infrastrukturą techniczną; : mieszkania integralnie związane z prowadzona działalnością

3. FUNKCJE WYŁĄCZONE JAKO NIEPOŻĄDANE

Garaże i komórki gospodarcze o tymczasowym charakterze;

4.FUNKCJE ISTNIEJĄCE NIE MIESZCZĄCE SIĘ W ZAKRESIE FUNKCJI DOPUSZCZALNYCH -MOŻLIWE DO ADAPTACJI

-nie dotyczy

5. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- obligatoryjna adaptacja istniejących budynków o stałym charakterze (kościół, plebania)
- intensywność zabudowy max 0,2;
- procent zabudowy terenu max 15% powierzchni obszaru;
- parametry ewentualnej zabudowy uzupełniającej:
- możliwość realizacji zabudowy przylegającej do północnej i wschodniej granicy obszaru;
 - maksymalna wysokość zabudowy mierzona od naturalnej warstwy terenu do kalenicy dachu : 9,0 m,
 - liczba kondygnacji 1,5;
 - pochylenie połaci dachowej w bud. projektowanych min 35° max 45 °, w przypadku dachów mansardowych max 60°;
 - linie zabudowy –wg rysunku planu
 - w elewacjach i pokryciu dachu należy stosować materiały o wysokich walorach estetycznych (np. wyprawy tynkarskie, licówka, kamień, drewno, dachówka) zakaz stosowania okładzin z PVC i blach;
- w dojazdach, dojeźdżach i innych powierzchniach utwardzonych należy stosować nawierzchnie brukowe;
- powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone powinny być zagospodarowane w formie zieleni urządzonej;

6. ZASADY PARCELACJI TERENU

- zakaz parcelacji;

7. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ I PARKOWANIA

- obsługa komunikacyjna terenu –z ul. Obrońców Poczty Polskiej 42 KL, zakaz organizacji wjazdów od ul. Chopina;
- organizacja miejsc do parkowania – w zależności od potrzeb, z możliwością wykorzystania parkingu 36 KP;

8. ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- zaopatrzenie w media
woda : z sieci wodociągowej;
elektryczność : z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia;
gaz : z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy; ogrzewanie : z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
ścieki sanitarne : do kanalizacji sanitarnej;
odprowadzenie wód opadowych: z dachów obiektów stałych oraz utwardzonych powierzchni dojazdów i miejsc postojowych dla samochodów- do kanalizacji deszczowej, po uprzednim podczyszczeniu w stopniu przewidzianym w przepisach szczegółowych;
utyliczacja odpadów stałych: po segregacji wywóz na wysypisko śmieci
- ewentualne usuwanie kolizji projektowanego zagospodarowania z pozostałym istniejącym uzbrojeniem: na koszt inwestora w uzgodnieniu z gestorem sieci;

9. WARUNKI KONSERWATORSKIE

Obszar objęty strefą pełnej ochrony konserwatorskiej;
Istniejący budynek kościoła p.w. MB nieustającej Pomocy - ul. Chopina 3 podlega ochronie konserwatorskiej jako postulowany do wpisu do ewidencji zabytków woj. pomorskiego.
Wszelkie działania inwestycyjne w obszarze oraz prace zw. z zagospodarowaniem terenu, realizacje adaptacje i remonty obiektów objętych ochroną (zmiany elewacji, witryn, stolarki pokrycia dachu,) umieszczanie szyldów i reklam wymagają uzgodnienia z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowę.

10. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA

Ochrona i zachowanie istniejących drzew – w uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody;

Dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi obligatoryjne stosowanie zabezpieczeń przed hałasem i wibracjami.

Zasięg ewentualnych uciążliwości dla środowiska, wynikających z prowadzonej działalności usługowej, nie może wykroczyć poza granice własności obszaru, do którego inwestor ma tytuł prawny, a pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi położone na tym obszarze winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

- powierzchnia czynna biologicznie tj. nieutwardzona i niezabudowana powinna stanowić min. 50 % pow. obszaru;

11. STREFY ZAGROŻEŃ

- oddziaływanie hałasu, wibracji i zanieczyszczeń powietrza z pobliskich ulic Chopina, Grunwaldzkiej, oraz cukrowni;
- obszar znajduje się w strefie oddziaływania lotniska Pruszcz Gdański;

12. STREFY ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ, DO REWITALIZACJI

- nie dotyczy;

13. STAWKA PROCENTOWA

0 %

14. INNE ZAPISY

Wprowadzanie nowych elementów zagospodarowania mogących mieć wpływ na organizację ruchu na ul. Chopina wymaga uzgodnienia z Zarządem Dróg Wojewódzkich w Gdańsku na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowę;

1.	nr karty terenu	<u>13</u>
	symbol terenu	U/m

2. FUNKCJE OBSZARU Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANYCH

Funkcje preferowane : usługi o charakterze **śródmiejskim** - w tym przede wszystkim: administracja publiczna i komercyjna, handel detaliczny, banki, usługi kultury, kultu religijnego, zdrowia i opieki społecznej, gastronomii, rzemiosło usługowe nieuciążliwe (z wyjątkiem rzemiosła produkcyjnego i związanego obsługą samochodów), małe hurtownie o wielkości przewozów nie przekraczających przewozów zw. z handlem detalicznym i inne usługi o charakterze analogicznym do w/w;

Funkcje towarzyszące: **mieszkalnictwo** , sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3. FUNKCJE WYŁĄCZONE JAKO NIEPOŻĄDANE

- pozostałe- - w tym nowe garaże indywidualne i komórki gospodarcze (poza wbudowanymi w inne obiekty).

4. FUNKCJE ISTNIEJĄCE NIE MIESZCZĄCE SIĘ W ZAKRESIE FUNKCJI DOPUSZCZALNYCH -MOŻLIWE DO ADAPTACJI

- dopuszcza się czasową adaptację istniejących obiektów gospodarczych służących za składy opału – do czasu eliminacji systemów ogrzewania wykorzystujących piece opalane paliwem stałym w istniejących budynkach,
- dopuszcza się adaptację istniejących garaży;

5. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- obligatoryjne zachowanie istniejącego budynku mieszkalno-usługowego ul. Chopina 5;
- możliwa adaptacja istniejących mieszkań, zakaz sytuowania nowych mieszkań;
- wysokość zabudowy mierzona od naturalnej warstwy terenu do kalenicy dachu
max 10,0 m,
- intensywność zabudowy : max 0,5;
- procent zabudowy terenu: max 30% powierzchni terenu;
- pochylenie połaci dachowej min 35° max 50 °, w przypadku dachów mansardowych
max 60°;
- linie zabudowy –wg rysunku planu
- w elewacjach i pokryciu dachu należy stosować materiały o wysokich walorach estetycznych (np. wyprawy tynkarskie, licówka, kamień, drewno, dachówka) zakaz stosowania okładzin z PVC i blach;
- w dojazdach, dojeźdżach i innych powierzchniach utwardzonych należy stosować nawierzchnie brukowe;
- powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone powinny być zagospodarowane w formie zieleni urządzonej;

6. ZASADY PARCELACJI TERENU

- min powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej : 800 m²,
- min szerokość wydzielonego geodezyjnie wewnętrznego dojazdu i dojścia - 5,0m
- ewentualna parcelacja terenu powinna być przeprowadzona na podstawie projektu podziału geodezyjnego obejmującego cały obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi;

7. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ I PARKOWANIA

- obsługa komunikacyjna terenu – jeden wjazd/wyjazd z ul. Chopina;
- organizacja miejsc do parkowania w obrębie obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny wg wskaźników 1 mp/1 mieszkanie, 1 mp/ 100m² pow. uż. usług;

8. ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- zaopatrzenie w media
 - woda : z sieci wodociągowej,
 - elektryczność : z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia;
 - gaz : z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy; ogrzewanie : z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
 - ścieki sanitarne : do kanalizacji sanitarnej;
 - odprowadzenie wód opadowych: z dachów obiektów stałych oraz utwardzonych powierzchni dojazdów i miejsc postojowych dla samochodów- do kanalizacji deszczowej, po uprzednim podczyszczeniu w stopniu przewidzianym w przepisach szczegółowych;
 - utyliczacja odpadów stałych: po segregacji wywóz na wysypisko śmieci
- ewentualne usuwanie kolizji projektowanego zagospodarowania z pozostałym istniejącym uzbrojeniem: na koszt inwestora w uzgodnieniu z gestorem sieci;

9. WARUNKI KONSERWATORSKIE

- obszar objęty strefą pełnej ochrony konserwatorskiej; wszelkie działania inwestycyjne w obszarze oraz prace zw. z zagospodarowaniem terenu, podziałem geodezyjnym, realizacje nowych obiektów, adaptacje i remonty obiektów objętych ochroną (zmiany elewacji, witryn, stolarki pokrycia dachu, umieszczanie szyldów i reklam) wymagają uzgodnienia z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowę; istniejący budynek przy ul. Chopina 5 stanowiący fragment zabytkowego zespołu cukrowni „Pruszcz” podlega ochronie - wpisany do rejestru zabytków woj. pomorskiego (dec. 1102 z dn. 05.09. 1992.);

10. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA

- ochrona istniejących wartościowych drzew;
- obligatoryjne urządzenie pasa zieleni izolacyjnej (zieleni wysoka i niska) wzdłuż ogrodzenia cukrowni – wg rys planu;
- *dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi obligatoryjne stosowanie zabezpieczeń przed hałasem i wibracjami.*
 - zasięg ewentualnych uciążliwości dla środowiska, wynikających z prowadzonej działalności usługowej, nie może wykraczać poza granice własności obszaru, do którego inwestor ma tytuł prawny, a pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi położone na tym obszarze winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;
- powierzchnia czynna biologicznie tj. nieutwardzona i niezabudowana powinna stanowić min.30 % pow. działki budowlanej

11. STREFY ZAGROZEŃ

- oddziaływanie hałasu, wibracji i zanieczyszczeń powietrza z ulicy Chopina, oraz cukrowni;
- obszar znajduje się w strefie oddziaływania lotniska Pruszcz Gdański;

12. STAWKA PROCENTOWA

0 %

13. INNE ZAPISY

Wprowadzanie nowych elementów zagospodarowania mogących mieć wpływ na organizację ruchu na ul Chopina wymaga uzgodnienia z Zarządem Dróg Wojewódzkich w Gdańsku na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowę;

-1.	nr karty terenu	<u>14</u>
	Symbol terenu	U/m

2. FUNKCJE OBSZARU Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANYCH

Funkcje preferowane : usługi o charakterze **śródmiejskim** - w tym przede wszystkim: administracja publiczna i komercyjna, handel detaliczny, banki, usługi kultury, kultu religijnego, zdrowia i opieki społecznej, gastronomii, rzemiosło usługowe nieuciążliwe (z wyjątkiem rzemiosła produkcyjnego i związanego obsługą samochodów), małe hurtownie o wielkości przewozów nie przekraczających przewozów zw. z handlem detalicznym i inne usługi o charakterze analogicznym do w/w;

Funkcje towarzyszące: **mieszkalnictwo** sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3. FUNKCJE WYŁĄCZONE JAKO NIEPOŻĄDANE

komórki gospodarcze wolnostojące;

4. FUNKCJE ISTNIEJĄCE NIE MIESZCZĄCE SIĘ W ZAKRESIE FUNKCJI DOPUSZCZALNYCH -MOŻLIWE DO ADAPTACJI

dopuszcza się adaptację istniejących garaży; .

5. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- adaptacja istniejącej zabudowy usługowo-mieszkaniowej o stałym charakterze;
- zakaz sytuowania nowych mieszkań parterach budynków;
- dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy mierzona od naturalnej warstwy terenu do kalenicy dachu : 12,0 m,
- dopuszczalna intensywność zabudowy max 0,5;
- dopuszczalny procent zabudowy terenu max 50% powierzchni obszaru
- pochylenie połaci dachowej min 35° max 50 °, w przypadku dachów mansardowych max 60°;
- linie zabudowy – wg rysunku planu
- w elewacjach i pokryciu dachu należy stosować materiały o wysokich walorach estetycznych (np. wyprawy tynkarskie, licówka, kamień, drewno, dachówka) zakaz stosowania okładzin ściennych z PVC i blach;
- w dojazdach, dojeździach i innych powierzchniach utwardzonych należy stosować nawierzchnie brukowe;
- powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone powinny być zagospodarowane w formie zieleni urządzonej;

6. ZASADY PARCELACJI TERENU

- nie ustala się;

7. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ I PARKOWANIA

- obsługa komunikacyjna terenu – jeden wjazd/wyjazd z ul. Chopina;
- organizacja miejsc do parkowania w obrębie obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny
wg wskaźników 1 mp/1 mieszkanie, 1 mp/ 100m² pow. uż. usług;

8. ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- zaopatrzenie w media
- woda : z sieci wodociągowej
- elektryczność : z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia
- gaz : z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy
- ogrzewanie : z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych
- ścieki sanitarne : do kanalizacji sanitarnej
- odprowadzenie wód opadowych: z dachów obiektów stałych oraz utwardzonych powierzchni dojazdów i miejsc postojowych dla samochodów- do kanalizacji deszczowej, po uprzednim podczyszczeniu w stopniu przewidzianym w przepisach szczegółowych,
- użytkowanie odpadów stałych: po segregacji wywóz na wysypisko śmieci
- ewentualne usuwanie kolizji projektowanego zagospodarowania z pozostałym istniejącym uzbrojeniem: na koszt inwestora w uzgodnieniu z gestorem sieci;

9. WARUNKI KONSERWATORSKIE

- Obszar objęty strefą pełnej ochrony konserwatorskiej
- wszelkie działania inwestycyjne w obszarze oraz prace zw. z zagospodarowaniem terenu, nową parcelacją, realizacje adaptacje i remonty obiektów zmiany elewacji, witryn, stolarki pokrycia dachu, umieszczanie szyldów i reklam wymagają uzgodnienia z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowę.

10. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA

- ochrona istniejących wartościowych drzew .
- dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi *obligatoryjne stosowanie zabezpieczeń przed hałasem i wibracjami.*
- zasięg ewentualnych uciążliwości dla środowiska, wynikających z prowadzonej działalności usługowej, nie może wykraczać poza granice własności obszaru, do którego inwestor ma tytuł prawny, a pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi położone na tym obszarze winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.
- powierzchnia czynna biologicznie tj. nieutwardzona i niezabudowana powinna stanowić min.25 % powierzchni obszaru

11. STREFY ZAGROZEŃ

- oddziaływanie hałasu, wibracji i zanieczyszczeń powietrza z ulicy Chopina, oraz cukrowni;
- obszar znajduje się w strefie oddziaływania lotniska Pruszcz Gdański;

12. STREFY ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ, DO REWITALIZACJI

- nie dotyczy;

13. STAWKA PROCENTOWA

- 0 %;

14. INNE ZAPISY

- wprowadzanie nowych elementów zagospodarowania mogących mieć wpływ na organizację ruchu na ul. Chopina wymaga uzgodnienia z Zarządem Dróg Wojewódzkich w Gdańsku na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowę;

1.	nr karty terenu	<u>15</u>
	Symbol terenu	U

2. FUNKCJE OBSZARU Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANYCH

Funkcje preferowane : usługi o charakterze **śródmiejskim** - w tym przede wszystkim: administracja publiczna i komercyjna, handel detaliczny, banki, usługi kultury, kultu religijnego, zdrowia i opieki społecznej, gastronomii, rzemiosło usługowe nieuciążliwe (z wyjątkiem rzemiosła produkcyjnego i związanego obsługą samochodów), małe hurtownie o wielkości przewozów nie przekraczających przewozów zw. z handlem detalicznym i inne usługi o charakterze analogicznym do w/w;

Funkcje towarzyszące: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3. FUNKCJE WYŁĄCZONE JAKO NIEPOŻĄDANE

- pozostałe- w tym garaże indywidualne i komórki gospodarcze (poza wbudowanymi w inne obiekty).

4. FUNKCJE ISTNIEJĄCE NIE MIESZCZĄCE SIĘ W ZAKRESIE FUNKCJI DOPUSZCZALNYCH -MOŻLIWE DO ADAPTACJI

- nie dotyczy;

5. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- likwidacja istniejących budynków oznaczonych na rysunku planu, dopuszcza się ich czasową adaptację do czasu realizacji docelowego zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem w zapisie planu.
- możliwość adaptacji i rozbudowy budynku na działce 61/1, z wkomponowaniem obiektu w zabudowę projektowaną;
- maksymalna wysokość zabudowy mierzona od naturalnej warstwy terenu do kalenicy dachu : 11,0 m;
- zabudowa zwarta, z możliwością realizacji budynków przylegającej do granicy działki budowlanej;
- intensywność zabudowy min. 1,3, max 2,1; procent zabudowy terenu min 65%, max 90%; pow. obszaru;
- nachylenie połaci dachowej min 35° max 50 °, w przypadku dachów mansardowych max 60%;
- akcent architektoniczny narożnika ulicy Grunwaldzkiej i Chopina w bryle budynku - wg rys. planu, możliwe jest w tym przypadku wypiętrzenie narożnika o powierzchni rzutu nie przekraczającej 25% powierzchni zabudowy do wysokości 13,0m.
- poziom posadzki usługowego parteru w budynkach projektowanych max +0,45 m powyżej poziomu przyległego chodnika
- linie zabudowy –wg rysunku planu
- w elewacjach i pokryciu dachu należy stosować materiały o wysokich walorach estetycznych (np. wyprawy tynkarskie, licówka, kamień drewno, dachówka) zakaz stosowania okładzin z PVC i blach;
- w dojazdach, dojeźdźcach i innych powierzchniach utwardzonych należy stosować nawierzchnie brukowe;

6. ZASADY PARCELACJI TERENU

- parcelacja terenu w oparciu o projekt podziału obejmujący cały obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi;

7. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ I PARKOWANIA

- obsługa komunikacyjna terenu – dojazd z ciągu pieszo-jezdnego 54 KX;
- należy zapewnić możliwość obsługi budynku na działce na 61/1 od strony zaplecza (możliwość dostawy towarów)
- zakaz organizacji wjazdów od ul. Grunwaldzkiej i Chopina;
- organizacja miejsc do parkowania – w zależności od potrzeb, z wykorzystaniem parkingu 36 KP

8. ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURY TECHNICZNE

- zaopatrzenie w media : woda : z sieci wodociągowej; elektryczność : z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia, gaz z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy; ogrzewanie : z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych, ścieki sanitarne : do kanalizacji sanitarnej; odprowadzenie wód opadowych: z dachów obiektów stałych oraz utwardzonych powierzchni dojazdów i miejsc postojowych dla samochodów- do kanalizacji deszczowej, po uprzednim podczyszczeniu w stopniu przewidzianym w przepisach szczegółowych; utylizacja odpadów stałych: po segregacji wywóz na wysypisko śmieci; ewentualne usuwanie kolizji projektowanego zagospodarowania z pozostałym istniejącym uzbrojeniem: na koszt inwestora w uzgodnieniu z gestorem sieci;

9. WARUNKI KONSERWATORSKIE

- obszar objęty strefą pełnej ochrony konserwatorskiej; - wszelkie działania inwestycyjne w obszarze oraz prace zw. z zagospodarowaniem terenu, realizacje, adaptacje i remonty obiektów (zmiany elewacji, witryn, stolarki pokrycia dachu,) umieszczanie szyldów i reklam wymagają uzgodnienia z Pomorskim Woj. Konserwatorem Zabytków i Woj. Konserwatorem Przyrody na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowę.

10. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA

Dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi obligatoryjne stosowanie zabezpieczeń przed hałasem i wibracjami.

Zasięg ewentualnych uciążliwości dla środowiska, wynikających z prowadzonej działalności usługowej, nie może wykroczyć poza granice własności obszaru, do którego inwestor ma tytuł prawny, do obowiązków inwestora należy wyposażenie pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w budynkach adaptowanych i nowoprojektowanych położonych na tym obszarze w techniczne środki ochrony przed hałasem i innymi uciążliwościami.

W strefie ochronnej pomnika przyrody obowiązują przepisy rozporządzenia Wojewody Gdańskiego nr 3/91 z dnia 25.02.1991 w sprawie uznania za pomniki przyrody niektórych drzew i głązów (Dz. Urz. Woj. Gd. Nr.7/91) m.in. zakaz wznoszenia nowych budynków, budowli i urządzeń,

11. STREFY ZAGROŻEŃ

- oddziaływanie hałasu, wibracji i zanieczyszczeń powietrza z pobliskich ulic Chopina, Grunwaldzkiej, oraz cukrowni;
- obszar znajduje się w strefie oddziaływania lotniska Pruszcz Gdański;

12. STREFY ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ, DO REWITALIZACJI

- cały obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi powinien być zagospodarowany na podstawie koncepcji architektonicznej obejmującej zabudowę i zagospodarowanie całego obszaru, uwzględniającej ewentualne wkomponowanie i rozbudowę istniejącego budynku na działce 61/1;

13. STAWKA PROCENTOWA

0 %

14. INNE ZAPISY

- wprowadzanie nowych elementów zagospodarowania, mogących mieć wpływ na organizację ruchu na ul. Chopina i Grunwaldzkiej wymaga uzgodnienia z Generalną Dyrekcją Dróg Publicznych oraz Zarządem Dróg Wojewódzkich na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowę
- w przypadku sytuowania ewentualnych urządzeń reklamowych wzdłuż ul. Chopina lub grunwaldzkiej należy zachować odległość min. 10 m od docelowego krawężnika jezdni,

Ul. Grunwaldzka

1.	nr karty terenu	<u>38.</u>
	symbol terenu	KG

2. PARAMETRY FUNKCJONALNO TECHNICZNE

- droga główna G ½ , istniejąca adaptowana;
- jezdnia szer. min. 2X 3,5 m.;
- chodnik jedno / dwustronny szer min. 2,0 m;
- rodzaje nawierzchni: nawierzchnia asfaltowa, brukowa;
- lokalizacja przystanków autobusowych-wg rysunku planu;
- projektowana modernizacja skrzyżowań (skrzyżowania skanalizowane) z ulicami:
- Przemysłowa 39 KZ
- Chopina
- Raciborskiego
- projektowane nowe skrzyżowanie skanalizowane z proj. drogą lokalną 38a KL przeznaczoną do obsługi projektowanego osiedla;
- ze względu na nienormatywne odległości skrzyżowań w trasie drogi głównej krajowej – zakłada się docelową likwidację skrzyżowań z ulicą Gdańska 41 KL i Krótką 40 KL , Dopuszcza się tymczasową modernizację w/w skrzyżowań z ul.. wynikająca z konieczności zachowania bezpieczeństwa ruchu. (z ul. Krótką jako skrzyżowanie działające wyłącznie na zasadzie prawoskrętu, z ul. Gdańską- skrzyżowanie skanalizowane)
- projektowane poszerzenia pasa drogi: - na odcinku od ul. Gdańskiej do Przemysłowej związane z realizacją dodatkowego pasa jezdni szer min.3,5 m po stronie wschodniej oraz rejonach modernizowanych skrzyżowań;
- w przypadku sytuowania wolnostojących urządzeń reklamowych wzdłuż drogi należy zachować odległość min.10,0 m od docelowej (tzn. projektowanej, po modernizacji) krawędzi jezdni

3. MINIMALNA SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

– częściowa adaptacja istniejącego wydzielenia pasa drogi z korektami związanymi z modernizacją skrzyżowań i poszerzeniem pasa drogi wg rysunku planu

4. PARKINGI (w liniach rozgraniczających drogi-ulicy)

- dopuszcza się adaptację istniejącej zatoki postojowej ozn. na rys. planu do czasu realizacji skrzyżowania z projektowaną drogą 38a KL.

5. WARUNKI KONSERWATORSKIE

-nie ustala się ;

6. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- nawierzchnie nieutwardzone powinny być zagospodarowane w formie zieleni urządzonej; odprowadzenie wód opadowych : na odcinku od skrzyżowania z ul. Chopina do skrzyżowania ul. Gdańską-- do kanalizacji deszczowej, na pozostałym odcinku- wg warunków określonych w operacie wodno-prawnym, z uwzględnieniem podczyszczenia do stopnia zapewniającego spełnienie wymagań określonych w przepisach szczegółowych;
- wszelkie działania inwestycyjne i zw. z zagospodarowaniem terenu w obrębie strefy ochrony rzek i wałów przeciwpowodziowych (ozn. na rysunku planu) wymagają uzyskania odstępstwa od prawa wodnego pozwolenia wodno-prawnego; uzgodnienia z Powiatowym Komitetem Przeciwpowodziowym, Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej i właściwym terenowo zarządem melioracji i urządzeń wodnych;
- obowiązują zakazy i nakazy określone dla strefy ochronnej GZWP „Żuławy Wiślane”

7. INNE ZAPISY

- wszelkie zmiany w zagospodarowaniu pasa drogi wymagają uzgodnienia z Generalną Dyrekcją Dróg Publicznych w Gdańsku na etapie : wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wydania decyzji o pozwoleniu na budowę;

8. STAWKA PROCENTOWA

-nie ustala się

Ul. Chopina (poszerzenie na rogu z Gunwaldzką)

1.	nr karty terenu	<u>38b</u>
	symbol terenu	KZ

2. PARAMETRY FUNKCJONALNO TECHNICZNE

- poszerzenie wydzielenia istniejącej ulicy Chopina na skrzyżowaniu z ul. Grunwaldzką;
- rodzaje nawierzchni: nawierzchnia asfaltowa, brukowa;
-

3. MINIMALNA SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

- wg rysunku planu

4. PARKINGI (w liniach rozgraniczających drogi-ulicy)

-nie przewiduje się;

5. WARUNKI KONSERWATORSKIE

-nie dotyczy

6. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- nawierzchnie nieutwardzone powinny być zagospodarowane w formie zieleni urządzonej;
- odprowadzenie wód opadowych z utwardzonych nawierzchni jezdni: do kanalizacji deszczowej po podczyszczeniu w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych przepisami szczegółowymi;

7. INNE ZAPISY

-wszelkie zmiany w zagospodarowaniu mogące mieć wpływ na organizację ruchu na ul. Grunwaldzkiej i Chopina wymagają uzgodnienia z Zarządem Dróg Wojewódzkich w Gdańsku oraz dyrekcją Generalną Dróg Publicznych w Gdańsku na etapie : wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

8.STAWKA PROCENTOWA

-nie ustala się

Ul. Obrońców Poczty Polskiej

1.	nr karty terenu	<u>42.</u>
	symbol terenu	KL

2. PARAMETRY FUNKCJONALNO TECHNICZNE

- ulica lokalna L ½ istniejąca adaptowana;
- jezdnia : 2 x 2,75 m±3,0 m
- chodnik jedno/dwustronny szer min. 2,0 m;
- rodzaje nawierzchni: nawierzchnia asfaltowa, brukowa;
- skrzyżowanie proste z ul. Chopina, Krótką 40 KL -adaptacja

3. MINIMALNA SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

- poszerzenie istniejącego wydzielenia pasa drogi do min. szer. 10,0 m wzdłuż granicy z terenem 12/U, KP; 11/U, na pozostałym odcinku –min. 12,0-14,0m – wg rysunku planu

4. PARKINGI (w liniach rozgraniczających drogi-ulicy)

- dopuszcza się parkowanie przy uliczne w poszerzeniach pasa drogi;

5. WARUNKI KONSERWATORSKIE

- w obrębie strefy pełnej ochrony konserwatorskiej forma wprowadzanych elementów małej architektury w zagospodarowaniu ulicy (oświetlenie, kosze , ogrodzenia, szyldy itp.) powinna harmonizować z historyczną zabudową, reprezentować wysoki standard estetyczny i wymaga uzgodnień a z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem zabytków;
- W obrębie strefy archeologicznej ozn. na rysunku planu: obligatoryjne uzgodnienie wszelkich projektów (jak zagospodarowanie terenu, inwestycje kubaturowe, drogowe, uzbrojeniowe, itp. zw. z robotami ziemnymi) z Pomorskim wojew. konserwatorem Zabytków i Muzeum Archeologicznym w Gdańsku; inwestowanie na tym terenie musi być poprzedzone wykonaniem dokumentacji i inwentaryzacji obiektów archeologicznych zagrożonych planowanymi inwestycjami;

6. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- nawierzchnie nieutwardzone powinny być zagospodarowane w formie zieleni urządzonej;
- obligatoryjne zachowanie istniejących wartościowych drzew;
- odprowadzenie wód opadowych z utwardzonych nawierzchni jezdni i parkingów – do kanalizacji deszczowej, po uprzednim podczyszczeniu do stopnia zapewniającego spełnienie wymagań określonych przepisami szczegółowymi

7. INNE ZAPISY

wszelkie zmiany w zagospodarowaniu pasa drogi mogące mieć wpływ na organizację ruchu na ul. Chopina wymagają uzgodnienia Zarządem Wojewódzkim Dróg Publicznych w Gdańsku na etapie : wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

8.STAWKA PROCENTOWA

-nie ustala się

Nowa Podmiejska (wzdłuż PKP)

1.	nr karty terenu	<u>44.</u>
	symbol terenu	KL

2. PARAMETRY FUNKCJONALNO TECHNICZNE

- ulica lokalna L ½ - projektowana
- jezdnia : 2 x 3,5 m
- chodnik dwustronny szer min. 1,5 m
- ścieżka rowerowa jednostronna
- rodzaje nawierzchni: nawierzchnia asfaltowa, brukowa;

3. MINIMALNA SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

- wg rysunku planu;

4. PARKINGI (w liniach rozgraniczających drogi-ulicy)

- dopuszcza się parkowanie przy uliczne w poszerzeniach pasa drogi;

5. WARUNKI KONSERWATORSKIE

Nie dotyczy

6. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- w strefie ochrony wału rzeki Radunii wszelkie działania inwestycyjne zw. z zagospodarowaniem pasa drogi wymagają uzyskania odstępstwa od przepisów prawa wodnego, pozwolenia wodno-prawnego oraz uzgodnienia z Miejskim oraz Powiatowym Komitetem Przeciwpowodziowym w Pruszczu Gdańskim, Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych Województwa Pomorskiego – Terenowym Oddziałem w Pruszczu Gdańskim oraz Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej w Gdańsku;
- odprowadzenie wód opadowych z utwardzonych nawierzchni jezdni i parkingów : wg warunków określonych w operacie wodno- prawnym, z uwzględnieniem podczyszczenia do stopnia zapewniającego spełnienie wymagań określonych przepisami szczegółowymi ;
- obowiązują zakazy i nakazy określone dla strefy ochronnej GZWP „Żuławy Wiślane”

7. INNE ZAPISY

- w strefie w sąsiedztwie terenami kolejowymi (ozn. na rysunku planu) obowiązują przepisy Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 10. 09. 1998r. (DZ. U. NR. 151, z 1998, poz. 987, z późn. zmianami) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle kolejowe i ich usytuowanie, przepisy Rozporządzenia MTiGM z dn. 05.05.1999 r, zmiana- z dnia 20.05.2000 r (Dz.U. nr 47 z 1999 r poz 476, DZ. U Nr 52 z 2000r poz. 627) w sprawie określenia odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania budowli w sąsiedztwie linii kolejowych, wykonywania robót ziemnych , utrzymywania zasłon odśnieżnych i pasów p/pożarowych;

- wszelkie działania inwestycyjne zw. wymagają uzgodnienia z PKP - Zakład Infrastruktury Kolejowej w Gdańsku na etapie projektów koncepcyjnych, wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, projektowania obiektów i urządzeń (wydanie warunków technicznych), wydawania pozwolenia na budowę.
- W szczególności należy:
- uzyskać niezbędne zgody (odstępstwa) MT i GM oraz Zarządu PKP na prowadzenie robót ziemnych w pasie 4 m. od granicy obszaru kolejowego oraz lokalizacje budowli ziemnych z infrastrukturą w odległości mniejszej niż 20 m od osi skrajnego toru lub 10m od granicy obszaru kolejowego;
- zachować odległość proj. infrastruktury drogowej min. 9 m od osi skrajnego toru;
- zabezpieczyć przejazd w poziomie szyn na warunkach określonych przez w/w przepisy;
- wszelkie działania inwestycyjne mogące mieć wpływ na organizację ruchu na ul. Przemysłowej wymagają uzgodnienia z Zarządem Dróg Wojewódzkich w Gdańsku na etapie wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i wydania decyzji o pozwoleniu na budowę;

8.STAWKA PROCENTOWA

-nie ustala się

1.	nr karty terenu	<u>55</u>
	symbol terenu	<u>KX</u>

2. PARAMETRY FUNKCJONALNO TECHNICZNE

- ciąg pieszo-jezdny ,
- nawierzchnia brukowa lub asfaltowa , dostosowana do awaryjnego ruchu pojazdów uprzywilejowanych;

3. MINIMALNA SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

- wg rysunku planu

4. PARKINGI (w liniach rozgraniczających drogi-ulicy)

-nie przewiduje się;

5. WARUNKI KONSERWATORSKIE

- w obrębie strefy pełnej ochrony konserwatorskiej forma wprowadzanych elementów małej architektury w zagospodarowaniu ulicy (oświetlenie, kosze , ogrodzenia, szyldy itp.) powinna mieć ujednoliconą stylistykę harmonizującą z historyczną zabudową, reprezentować wysoki standard estetyczny.

6. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA

- obligatoryjne zachowanie istniejących wartościowych drzew; w strefie ochronnej pomnika przyrody ozn. na rysunku planu obowiązują przepisy rozporządzenia Woj. Gdańskiego nr 3/91 z dn. 25.02.1991 w sprawie uznania za pomniki przyrody niektórych drzew i głązów (Dz. Urz. Woj. Gd. Nr.7/91) m.in. zakaz wznoszenia nowych budynków , budowli i urządzeń. Wszelkie działania inwestycyjne w tej strefie wymagają uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem przyrody;

- odprowadzenie wód opadowych z utwardzonych nawierzchni jezdnych – do kanalizacji deszczowej , po uprzednim podczyszczeniu w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań przewidzianych przepisami szczegółowymi,
- W strefie ochronnej pomnika przyrody obowiązują przepisy rozporządzenia Wojewody Gdańskiego nr 3/91 z dnia 25.02.1991 w sprawie uznania za pomniki przyrody niektórych drzew i głązów (Dz. Urz. Woj. Gd. Nr.7/91) m.in. zakaz wznoszenia budynków , budowli i urządzeń.

7. INNE ZAPISY

- likwidacja istniejących obiektów kubaturowych ozn na rysunku planu, dopuszcza się ich czasową adaptację do czasu realizacji docelowego zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem w zapisie planu.
- realizacja elementów zagospodarowania mogących mieć wpływ na organizację ruchu na ul. Chopina wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Zarządem Dróg w Gdańsku.

8.STAWKA PROCENTOWA

-nie ustala się

Rejon ul. Krótkiej

1.	nr karty terenu	<u>56</u>
	symbol terenu	<u>KX</u>

2. PARAMETRY FUNKCJONALNO TECHNICZNE

- ciąg pieszo-jezdny ,
- nawierzchnia brukowa lub asfaltowa , dostosowana do awaryjnego ruchu pojazdów uprzywilejowanych;
- zakaz organizacji wjazdu/wyjazdu na drogą krajową nr 1 ozn 38 KG.

3. MINIMALNA SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

- wg rysunku planu

4. PARKINGI (w liniach rozgraniczających drogi-ulicy)

-miejsca postojowe podłużne

5. WARUNKI KONSERWATORSKIE

- w obrębie strefy pełnej ochrony konserwatorskiej forma wprowadzanych elementów małej architektury w zagospodarowaniu ulicy (oświetlenie, kosze , ogrodzenia, szyldy itp.) powinna mieć ujednoliconą stylistykę harmonizującą z historyczną zabudową, reprezentować wysoki standard estetyczny .

6. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA

- obligatoryjne zachowanie istniejących wartościowych drzew;
- odprowadzenie wód opadowych z utwardzonych nawierzchni jezdnych h – do kanalizacji deszczowej , po uprzednim podczyszczeniu do stopnia zapewniającego spełnienie wymagań określonych przepisami szczegółowymi

7. INNE ZAPISY

- likwidacja istniejących obiektów kubaturowych, dopuszcza się ich czasową adaptację do czasu realizacji docelowego zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem w zapisie planu (w tym m.in. istniejących komórek gospodarczych służących za składy opału – do czasu eliminacji systemów ogrzewania wykorzystujących piece opalane paliwem stałym w istniejących budynkach)
- realizacja elementów zagospodarowania mogących mieć wpływ na organizację ruchu na drodze krajowej nr 1 ozn. 38 KG wymaga uzgodnienia z Dyrekcją Generalną Dróg Publicznych – Oddział Północny w Gdańsku.

8. STAWKA PROCENTOWA

-nie ustala się

ROZDZIAŁ III.

Ustalenia końcowe

§4

W przypadku, gdy ulegną zmianie kompetencje lub nazwy organów władz samorządowych lub państwowych wymienionych w uchwale, automatycznie obowiązki i zadania tych organów zostają przejęte przez nowo powołane służby samorządowe lub państwowe.

§ 5

Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański uchwalonego uchwałą Rady Miasta Pruszcz Gdański Nr XXXIV/295/93 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 9 czerwca 1993r., (Dz. Urz. Woj. Gd nr 15, poz. 81 z 1994 r. Nr 9, poz. 47; Nr 28, poz. 144, z 1996 r. Nr 20, poz. 60, z 1997 r. Nr 20, poz. 55, z 1998 r. Nr 40, poz. 146, Dz. Urz. Woj. Pom. z 1999 r. Nr 49, poz. 196 Dz. Urz. Woj. Pom. z 2001 r. Nr 75, poz. 909, Dz. Urz. Woj. Pom. z 2002 r. Nr 12, poz. 215, Dz. Urz. Woj. Pom. z 2002 r. Nr 13, poz. 269, Dz. Urz. Woj. Pom. z 2002 r. Nr 23, poz. 583, Dz. Urz. Woj. Pom. z 2002 r. Nr 23, poz. 584)

§ 6.

Zobowiązuje się Zarząd Miasta Pruszcz Gdański do :

- a)niezwłocznego przekazania niniejszej uchwały Urzędowi Wojewódzkiemu w Gdańsku w celu ogłoszenia jej w dzienniku urzędowym woj. Pomorskiego.
- b)umieszczenia odpisu niniejszej uchwały na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Pruszcza Gd.
- c)umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów planu ,wydawania na wniosek zainteresowanych wypisów i wyrysów z tych dokumentów, na zasadach określonych w art. 29 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.
- d)uwidocznienie w planie wymienionym w§5 zmiany wprowadzonej niniejszą uchwałą .

§7.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, za wyjątkiem §6, który wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „CENTRUM”

§ 3. 1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) banerze - należy przez to rozumieć wydrukowany na płachcie materiału przekaz informacyjny lub reklamowy;
- 2) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci 0 – 100;
- 3) Miejskim Systemie Informacji (MSI) – należy przez to rozumieć system oznakowania lokalnego ułatwiający mieszkańcom i przyjezdnym poruszanie się po mieście. W skład systemu wchodzi tablice na słupkach oraz tablice na budynkach z nazwami ulic, numerami budynków, granicami dzielnic, wskazujące drogę do znaczących punktów w mieście, szklane lub poliwęglanowe tablice na budynkach z informacjami dotyczącymi patronów ulic, placów i skwerów lub z pochodzeniem ich nazw, a także duże, podświetlane tablice informacyjne z planami, mapami i informacjami dotyczącymi dzielnic, osiedli, ulic i traktów;
- 4) City Light Poster - należy przez to rozumieć wolnostojące urządzenie reklamowe o powierzchni nie przekraczającej 3 m², ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną - nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną, przeznaczone do eksponowania reklamy, nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych, elementem MSI lub pojazdem samobieżnym;
- 5) literach przestrzennych - należy przez to rozumieć rodzaj nieoświetlonego, oświetlonego lub podświetlonego nośnika reklamowego przytwierdzonego do elewacji w postaci pojedynczych liter tworzących nazwę obiektu lub prowadzonej w lokalu działalności gospodarczej;
- 6) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekraczać budynek oraz obiekt budowlany. Linia ta nie dotyczy części podziemnych obiektów budowlanych, reklam i nośników reklamowych, balkonów, werand, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, niezabudowanych schodów które mogą przekraczać wyznaczoną linię o 1,0 m;
- 7) nośniku reklamowym - należy przez to rozumieć szyld, szyld reklamowy, litery przestrzenne, City Light Poster, słup ogłoszeniowo-reklamowy;
- 8) obiekcie handlowo-usługowym – należy przez to rozumieć obiekt o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m²;
- 9) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, przy której lokalizować należy ścianę frontową budynku. Linia ta nie dotyczy części podziemnych obiektów budowlanych, reklam i nośników reklamowych, balkonów, werand, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, niezabudowanych schodów, które mogą przekraczać wyznaczoną linię o 1,0 m;
- 10) procencie powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy kubaturowej do powierzchni działki budowlanej;
- 11) reklamie - należy przez to rozumieć informację w jakiegokolwiek wizualnej formie i przy wykorzystaniu nośnika reklamy o towarach i usługach;
- 12) reklamie remontowo-budowlanej – należy przez to rozumieć reklamę umieszczoną na rusztowaniu oraz na ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, stosowaną tylko w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych;
- 13) rekompozycji – należy rozumieć przywrócenie walorów architektonicznych oraz poprawę jakości architektury budynku w dostosowaniu do charakteru zabudowy śródmiejskiej;

14) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;

15) słupie ogłoszeniowo-reklamowym - należy przez to rozumieć rodzaj nośnika reklamy w formie walca lub graniastosłupa o średnicy od 120 do 160 cm (na wysokości części ekspozycyjnej), wysokości do 280 cm dla części ekspozycyjnej, całkowitej wysokości (obejmującej daszki itp.) do 350 cm, służący do umieszczania ogłoszeń i informacji o imprezach (wydarzeniach) kulturalnych, oświatowych lub edukacyjnych oraz reklam;

16) stanie istniejącym – należy przez to rozumieć stan na dzień uchwalenia planu;

17) szyldzie - należy przez to rozumieć element informacji wizualnej o powierzchni nie przekraczającej 0,5 m², stanowiący zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierający logo firmy, nazwę firmy i w zależności od potrzeb zwięźle określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej;

18) szyldzie reklamowym – należy przez to rozumieć rodzaj powiększonego szyldu o powierzchni nie przekraczającej 1,5 m², zawierający grafikę informacyjno-reklamową określającą nazwę i charakter prowadzonej działalności oraz logo firmowe;

19) szyldzie semaforowym- należy przez to rozumieć oświetlony szyld reklamowy zamocowany na wysięgniku do elewacji budynku, o powierzchni nie przekraczającej 0,5 m²;

20) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający określone przeznaczenie;

21) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Pruszcz Gdański, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

22) uciążliwości – należy przez to rozumieć zjawisko lub stan dokuczliwy dla otoczenia, utrudniający życie, polegający na emitowaniu hałasu, drgań, zanieczyszczeń, nieprzyjemnych zapachów i podobnych;

23) wielkoformatowym nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć nośnik o powierzchni eksponującej reklamę powyżej 5,0 m²;

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) oznaczenia ogólne:

a) granice obszaru objętego planem,

b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,

c) symbole cyfrowo-literowe identyfikujące tereny;

2) oznaczenia określające warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

d) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy,

e) obowiązujące linie zabudowy,

f) obiekty wskazane do likwidacji,

g) miejsca lokalizacji obiektów małej architektury,

h) teren o nawierzchni z kostki kamiennej zagospodarowany zielenią i małą architekturą;

3) oznaczenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:

i) odcinki, dla których obowiązuje zieleń wysoka w układzie szpalerowym;

j) drzewa do zachowania;

4) oznaczenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego:

k) strefa bezpośredniej ochrony konserwatorskiej,

l) strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej,

m) strefa ochrony archeologicznej,

n) wskazane do ochrony, obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków,

o) wskazane do ochrony obiekty o walorach historyczno-kulturowych;

5) oznaczenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

p) elewacje, na których dopuszcza się lokalizację wielkopowierzchniowych nośników reklamowych.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania:

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 72 tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, w tym:

1) tereny oznaczone symbolami cyfrowymi od 1 do 52 oraz symbolami literowymi oznaczającymi ich przeznaczenie pod funkcje:

a) U – tereny zabudowy usługowej,

b) MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej,

c) U/MW – tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej,

d) MW/U/E – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej i elektroenergetyki,

e) ZP – tereny zieleni urządzonej,

f) KP – tereny parkingów publicznych,

g) KP/ZP – tereny parkingów publicznych i zieleni urządzonej,

h) KP/ZP/ZZ - tereny parkingów publicznych i zieleni urządzonej oraz obszar szczególnego zagrożenia powodzią;

i) E – elektroenergetyka;

2) tereny komunikacji oznaczone symbolami cyfrowymi od 01 do 020 oraz symbolami literowymi oznaczającymi ich przeznaczenie pod funkcje:

a) KDGP – tereny dróg publicznych głównych przyspieszonych,

b) KDZ – tereny dróg publicznych zbiorczych,

c) KDL – tereny dróg publicznych lokalnych,

d) KDD – tereny dróg publicznych dojazdowych,

e) KDX – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnym,

f) KX – tereny publicznych ciągów pieszych,

g) KX/ZZ - tereny publicznych ciągów pieszych oraz obszar szczególnego zagrożenia powodzią,

h) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Ustalenia w zakresie zasad lokalizowania nośników reklamowych:

1) w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej w parterze budynku od strony ciągów pieszych:

a) stosować litery przestrzenne o wysokości do 0,6 m lub szyld reklamowy o powierzchni nie przekraczającej 0,5 m² mierząc po obrysie zewnętrznym nośnika reklamowego,

b) litery przestrzenne i szyldy reklamowe mocować na elewacji budynku bezpośrednio nad witryną lokalu w obrębie kondygnacji parteru, w sposób nie zmieniający oraz nie przysłaniający detalu architektonicznego budynku, drzwi oraz okien,

c) w przypadku wykonywania działalności gospodarczej w budynku nie posiadającym witryn, stosować szyldy przy wejściu do budynku w obrębie kondygnacji parteru, na wysokości nie niższej niż 1,50 m licząc od posadzki parteru, w sposób tworzący pionowy układ,

d) w przypadku lokalizacji lokali usługowych w podcieniach, litery przestrzenne lub szyldy reklamowe umieszczać w prześwitach podcieni od strony ciągu pieszego,

e) litery przestrzenne i szyldy reklamowe umieszczone na tej samej elewacji lub w prześwitach lokalizować w sposób tworzący uporządkowaną linię,

- f) dla każdej działalności gospodarczej dopuszcza się umieszczenie wyłącznie jednego szyldu, szyldu reklamowego lub jednej nazwy w postaci liter przestrzennych;
- 2) w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej w obrębie jednego budynku w innych lokalach niż mieszczących się w parterze budynku od strony ciągów pieszych:
- a) stosować wyłącznie szyldy wykonane z przezroczystego materiału typu szkło, plastik, pleksa,
 - b) szyldy mocować na elewacji, przy wejściu do budynku w obrębie kondygnacji parteru, na wysokości nie niższej niż 1,50 m licząc od posadzki parteru, w sposób tworzący pionowy układ,
 - c) wszystkie szyldy winny być jednakowej wielkości, jednakowego kształtu, wykonane z jednakowego materiału, o jednakowej kolorystyce,
- d) dla każdej działalności gospodarczej dopuszcza się umieszczenie wyłącznie jednego szyldu;
- 3) w przypadku lokalizacji obiektu handlowo-usługowego na terenie 33-U/MW:
- a) stosować litery przestrzenne o wysokości do 0,6 m, szyldy i szyldy reklamowe mocowane na jednej elewacji budynku, w sposób tworzący uporządkowany układ,
 - b) wszystkie szyldy i szyldy reklamowe winny być jednakowej wielkości, jednakowego kształtu, wykonane z jednakowego materiału, o jednakowej kolorystyce,
 - c) dopuszcza się umieszczenie szyldów, szyldów reklamowych i liter przestrzennych powyżej kondygnacji parteru,
- d) dla każdej działalności gospodarczej dopuszcza się umieszczenie wyłącznie jednego szyldu;
- 4) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych wyłącznie na budynkach, w których prowadzona jest działalność gospodarcza;
- 5) ustala się zakaz lokalizowania szyldów, szyldów reklamowych i liter przestrzennych powyżej pierwszej kondygnacji budynku, za wyjątkiem przepisów uchwały, które stanowią inaczej;
- 6) dla oznaczenia nazwy własnej obiektów (typu „Galeria Bursztynowa”, „Pensjonat Morski”) w granicach całego obszaru objętego planem dopuszcza się stosowanie liter przestrzennych o wysokości do 1,0 m:
- a) litery lokalizować na elewacji budynku w jednym rzędzie, w sposób tworzący uporządkowaną linię,
 - b) dopuszcza się mocowanie liter przestrzennych w linii okapu na dachu ostatniej kondygnacji budynku,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie liter przestrzennych powyżej pierwszej kondygnacji budynku,
 - d) nazwa własna obiektu nie może wykraczać poza długość jednej elewacji budynku,
 - e) dla każdego budynku dopuszcza się umieszczenie wyłącznie jednej nazwy własnej obiektu;
- 7) stosować szyldy i szyldy reklamowe wykonane wyłącznie z przezroczystego materiału typu szkło, plastik, pleksa lub w kolorystyce spójnej z kolorystyką elewacji budynku;
- 8) dopuszcza się lokalizację wielkoformatowych nośników reklamowych wyłącznie na elewacjach frontowych budynków przy ulicy Grunwaldzkiej 33, ulicy Chopina 20 oraz przy ulicy Chopina 6 (wyłącznie na obiekcie handlowo-usługowym), jak na rysunku planu:
- a) nośnik reklamowy mocować należy na elewacji budynków,
 - b) dopuszcza się zakrycie okien,
 - c) w przypadku zasłonięcia okien obowiązuje zastosowanie materiału reklamowego przepuszczającego światło (np. siatka winylowa, backlit),
 - d) łączna powierzchnia części ekspozycyjnej nośnika reklamowego musi zajmować minimum 60% powierzchni elewacji dla budynków przy ulicy Chopina 6 i Chopina 20 oraz maksimum 60% powierzchni elewacji dla budynku przy ulicy Grunwaldzkiej 33,
 - e) na wskazanych budynkach dopuszcza się lokalizację tylko 1 nośnika reklamowego,
 - f) dopuszcza się lokalizację nośnika reklamowego wyłącznie na jednej elewacji, zgodnie z rysunkiem planu,

- g) na elewacji budynku przy ulicy Grunwaldzkiej 33 dopuszcza się lokalizację wyłącznie tymczasowego wielkoformatowego nośnika reklamowego dot. wydarzeń kulturalnych,
- h) formę i materiał nośnika reklamowego uzgodnić z Urzędem Miasta w Pruszczu Gdańskim;
- 9) dopuszcza się lokalizację słupów ogłoszeniowo-reklamowych wyłącznie w granicach przestrzeni publicznych, za wyjątkiem drogi 01-KDGP oraz terenu 36-ZP;
- 10) lokalizację urządzeń reklamowych typu City Light Poster dopuszcza się wyłącznie na terenach 45-KP/ZP/ZZ, 46-KP/ZP/ZZ, 020-KX/ZZ, 015-KX, 017-KX, 020-KX/ZZ;
- 11) w przypadku lokalizacji słupów ogłoszeniowo-reklamowych w granicach przestrzeni publicznych sąsiadujących z drogą 01-KDGP, należy zachować odległość min.10 m od krawędzi jezdni drogi 01-KDGP;
- 12) ustala się minimalną odległość usytuowania reklam typu City Light Poster oraz słupów ogłoszeniowych od skrzyżowań w odległości 20 m;
- 13) dopuszcza się umieszczanie na wiacie przystanku komunikacji miejskiej dwustronnych nośników reklamy formatu City Light Poster, zajmujących nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej ściany wiaty. Zakazuje się umieszczania reklam na dachu wiaty;
- 14) dopuszcza się stosowanie sztyldów semaforowych wyłącznie dla oznaczenia obiektów służby zdrowia oraz policji;
- 15) dopuszcza się stosowanie reklam remontowo-budowlanych;
- 16) dopuszcza się rozmieszczenie Miejskiego Systemu Informacji;
- 17) w przypadku lokalizowania nowych budynków, projekt nośników reklamowych i sposób ich umieszczania na budynku należy określić w projekcie budowlanym budynku;
- 18) zakaz stosowania reklam i nośników reklamowych o zmiennym natężeniu światła oraz treści i obrazu m.in. typu LED;
- 19) ustala się zakaz lokalizowania wszelkiego rodzaju reklam i nośników reklamowych na terenach zielonych, dachach budynków, ogrodzeniach, balustradach balkonów i tarasów, drzwiach, witrynach, obiektach budowlanych oraz budynkach, w których nie jest prowadzona działalność gospodarcza;
- 20) ustala się zakaz lokalizowania wszelkiego rodzaju reklam i nośników reklamowych w sposób powodujący przesłanianie charakterystycznych widoków na obiekty wpisane do rejestru zabytków, ujęte w gminnej ewidencji zabytków lub będące dobrem kultury współczesnej, a także pomniki, rzeźby i miejsca pamięci;
- 21) w granicach pośredniej i bezpośredniej strefy ochrony konserwatorskiej dopuszcza się lokalizację liter przestrzennych, sztyldów oraz sztyldów reklamowych o powierzchni nie przekraczającej 0,5 m²;
- 22) w strefie pośredniej oraz bezpośredniej ochrony konserwatorskiej, sztyldy i sztyldy reklamowe dopasować do stylistyki obszaru i obiektów;
- 23) projekt i kompozycja sztyldów, sztyldów reklamowych i liter przestrzennych musi współgrać z formą historyczno - architektoniczną elewacji budynku, a ich umieszczenie winno być poprzedzone analizą całej elewacji budynku w zakresie wielkości, kompozycji, formy, lokalizacji, sposobu montażu, kolorystyki, oświetlenia, rodzaju użytego materiału (preferowane metale pólslachetne, jak: stal polerowana, aluminium, mosiądz itp.);
- 24) ustala się zakaz lokalizowania bannerów oraz innych reklam i nośników reklamowych niż dopuszcza niniejsza uchwała.

2. Ustalenia w zakresie ogrodzeń:

- 1) ustala się zakaz grodzenia terenów, za wyjątkiem terenów 37-ZP, 30-MW/U, 35-MW/U, 50-MW/U, 6-U, 12-U. Na pozostałych terenach dopuszcza się wyłącznie żywopłoty;

- 2) na terenach, na których dopuszcza się ogrodzenia, stosować ażurowe ogrodzenia działek o wysokości do 1,5 m o tradycyjnym charakterze, w postaci płotów drewnianych, ogrodzeń kutych metalowych, siatki obsadzonej żywoplotem;
 - 3) dopuszcza się kamienną lub ceramiczną podmurówkę o maksymalnej wysokości do 0,5 m;
 - 4) ustala się zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki ogrodzeń;
 - 5) ustala się zakaz stosowania do ogrodzeń prefabrykowanych przeseł betonowych.
3. Ustalenia w zakresie materiałów i kolorystyki:
- 1) elewacji - w kolorach jasnych, pastelowych takich, jak: biel, beż, piaskowy, brąz, szarości lub w kolorze cegły, umbry, sieni palonej. Dopuszcza się deskowanie i licowanie cegłą. Wyklucza się stosowanie sidingu winylowego;
 - 2) dachów - pokrycie dachu w kolorze ceglonym, szarym, grafitowym, bądź odcieniach brązu. Stosować dachówkę ceramiczną, cementową, dachówkę bitumiczną, blachę. Zakaz stosowania blachodachówki. Na obiektach chronionych stosować pokrycie dachów stanowiące kontynuację materiałów użytych oryginalnie i w kolorze pokrycia oryginalnego;
 - 3) oświetlenia ulicznego – zakaz stosowania jaskrawych kolorów. Oświetlenie przyuliczne nawiązujące do formy i stylu zabudowy w sąsiedztwie.
4. Obiekty telekomunikacyjne wymagające konstrukcji wsporczych wkomponować w krajobraz stosując maskujące formy architektoniczne (np. w postaci drzew, słupów ogłoszeniowych, pomników, kominów, mebli miejskich, itp.).
5. Niezgodne z planem istniejące budynki, wzniesione zgodnie z pozwoleniem na budowę, mogą być poddawane remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury (za wyjątkiem termomodernizacji), do czasu ich wyburzenia lub przebudowy zgodnej z ustaleniami planu.
6. Nową zabudowę uzupełniać na zasadzie kontynuacji skali zabudowy, linii zabudowy, rodzajów dachu i usytuowania kalenicy obiektów sąsiadujących, jeśli zapisy planu nie stanowią inaczej.
7. W projektowanych budynkach obowiązuje jednolita forma dachu z dopuszczeniem lukarn pod następującymi warunkami:
- 1) ich ilości z pozostawieniem minimum 85 % powierzchni dachu w jednolitej formie;
 - 2) spadek dachu lukarn dostosować do spadku dachu budynku.
8. Zakazuje się lokalizacji blaszanych garaży oraz blaszanych obiektów gospodarczych.
9. Zakaz budowy garaży wolnostojących.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji.
2. Zakazuje się prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających panujące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie stosunki gruntowo – wodne.
3. Zakres uciążliwości dla środowiska z racji funkcji dopuszczalnej usługi musi być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się na nim pomieszczenia na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.
4. Ustala się konieczność zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, zgodnie z przepisami prawa i Polskimi Normami.
5. Realizacja zapisów planu nie może prowadzić do pogorszenia warunków aerosanitarnych na przedmiotowym terenie oraz na terenach sąsiednich.

6. Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych musi odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów oraz z zaleceniem podziału na frakcję suchą i moką.
7. Należy zachować cenny drzewostan oznaczony na rysunku planu oraz wprowadzić zadrzewienia i zakrzaczenia jako uzupełnienia przestrzenne.
8. Zachować istniejące szpalery drzew oraz wprowadzać nowe nasadzenia w formie szpalerów, na odcinkach oznaczonych na rysunku planu.
9. Nakazuje się wprowadzać zieleni urządzoną, towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej.
10. Należy utrzymywać i uzupełniać istniejące lub wprowadzać nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia, zapewniając im długotrwały wzrost w warunkach miejskich.
11. Dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego.
12. Trasy podziemnych sieci uzbrojenia terenu muszą uwzględniać lokalizację projektowanych nasadzeń drzew.
13. Ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz w miejscach przeznaczonych na pobyt ludzi.
14. Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.
15. Zakazuje się stosowania paliw węglowych do celów grzewczych w nowopowstających budynkach.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Na części obszaru objętego opracowaniem planu ustala się strefę bezpośredniej ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu. W strefie tej obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) ustala się zachowanie elementów zabytkowej struktury przestrzennej. Ochronie podlegają:
 - a) istniejący układ ulic Grunwaldzkiej i Chopina,
 - b) historyczne zasady parcelacji oraz historyczne zasady lokalizacji istniejących obiektów na działkach wzdłuż ulic Grunwaldzkiej i Chopina,
 - c) historyczne ogrodzenia,
 - d) obiekty chronione oznaczone na rysunku planu;
 - 2) obowiązuje zachowanie kształtu brył budynków chronionych, w tym w szczególności ich obrysów zewnętrznych, wysokości, kształtu dachów;
 - 3) ustala się nakaz stosowania pokrycia dachów stanowiącego kontynuację materiałów użytych oryginalnie i w kolorze pokrycia oryginalnego;
 - 4) obowiązuje zachowanie usytuowania głównych wejść do budynków chronionych, układu otworów okiennych i drzwiowych oraz takich elementów, jak balkony, wykusze, tarasy, itp.;
 - 5) nowa zabudowa lokalizowana wzdłuż ulic Grunwaldzkiej i Chopina winna nawiązywać skalą, formą i detalem do zabudowy chronionej zlokalizowanej w obszarze objętym opracowaniem planu;

- 6) ustala się nakaz stosowania wyłącznie ogrodzeń ażurowych z wykluczeniem prefabrykowanych przęseł betonowych;
- 7) ustala się zakaz lokalizowania reklam i nośników reklamowych wolnostojących;
- 8) na istniejących budynkach dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni max. 0,5 m²;
- 9) w przypadku lokalizowania nowych budynków, projekt szyldów i sposób ich umieszczania na budynku określić w projekcie budowlanym budynku;
- 10) obowiązuje zachowanie cennego drzewostanu, oznaczonego na rysunku planu. Nowe nasadzenia lokalizować w formie dopełnień istniejącej zieleni, jak również w formie nowych kompozycji;
- 11) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów sytuowanych na terenie budowy wyłącznie na czas budowy;
- 12) nie dopuszcza się likwidacji obiektów zabytkowych, za wyjątkiem przepisów w niniejszej uchwale, które stanowią inaczej.

2. Część obszaru objętego opracowaniem planu położona jest w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu, stanowiącej otulinę dla właściwego wyeksponowania cennej kulturowo zabudowy.

W strefie tej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obowiązuje zachowanie cennego drzewostanu, oznaczonego na rysunku planu. Nowe nasadzenia lokalizować w formie dopełnień istniejącej zieleni, jak również w formie nowych kompozycji;
- 2) zakaz lokalizowania budowli, które mogą wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu kulturowego;
- 3) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów sytuowanych na terenie budowy wyłącznie na czas budowy;
- 4) nie dopuszcza się likwidacji obiektów zabytkowych.

3. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowany jest obiekt wpisany do rejestru zabytków, zlokalizowany przy ulicy Grunwaldzkiej 23, oznaczony na rysunku planu, wpisany do rejestru zabytków dnia 30.05.1972 r., figurujący pod nr 613 w Rejestrze Zabytków Woj. Pomorskiego. Dla budynku obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obowiązuje zachowanie historycznych zasad parcelacji działki, na której zlokalizowany jest obiekt chroniony oraz kontynuacja zasad lokalizacji obiektu;
- 2) obowiązuje zachowanie pierwotnej formy i kształtu bryły budynku, w tym w szczególności ich obrysów zewnętrznych, wysokości, kształtu dachu;
- 3) stosować pokrycie dachów stanowiące kontynuację materiałów użytych oryginalnie i w kolorze pokrycia oryginalnego;
- 4) obowiązuje zachowanie rozplanowania elewacji budynku, w tym zachowanie usytuowania głównych wejść do budynku oraz układu otworów okiennych i drzwiowych, ważniejszych podziałów architektonicznych elewacji, detalu architektonicznego;
- 5) obowiązuje kontynuacja jasnej kolorystyki elewacji budynku;
- 6) zakazuje się rozbudowy i przebudowy budynku zmieniającej architekturę;
- 7) w przypadku zniszczenia części budynku lub całości budynku na skutek wypadków losowych lub w wyniku zużycia materiału, obowiązuje wierne odtworzenie bryły budynku z elewacjami, dachem oraz detalami;
- 8) nie dopuszcza się likwidacji obiektu zabytkowego.

4. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są wskazane do ochrony, obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Ustala się ochronę następujących budynków: budynki przy ulicy

Chopina nr 4, 6, 10, 12, 14, 16, 18, 22; budynki przy ulicy Grunwaldzkiej 25 (wraz z ogrodzeniem), 27, 31, 33. Dla obiektów tych obowiązują następujące ustalenia:

1) obowiązuje pełna ochrona obiektów w zakresie formy bryły, kształtu i rodzaju pokrycia dachu, detalu, stolarki i tradycyjnych materiałów elewacyjnych;

2) stosować pokrycie dachów stanowiące kontynuację materiałów użytych oryginalnie i w kolorze pokrycia oryginalnego;

3) obowiązuje zachowanie historycznych zasad parcelacji działek, na których zlokalizowane są obiekty chronione oraz kontynuacja zasad lokalizacji obiektów zlokalizowanych na działkach przy ulicy Grunwaldzkiej i Chopina;

4) obowiązuje zachowanie rozplanowania elewacji budynku, w tym zachowanie usytuowania głównych wejść do budynku oraz układu otworów okiennych i drzwiowych, ważniejszych podziałów architektonicznych elewacji, detalu architektonicznego;

5) obowiązuje zachowanie historycznego ogrodzenia na terenie 37-ZP oraz pomiędzy terenami 13-U i 16-U;

6) w przypadku zniszczenia części budynków lub całości budynków na skutek wypadków losowych lub w wyniku zużycia materiału, obowiązuje odtworzenie bryły budynku z elewacjami, dachem oraz detalami;

7) na terenie 17-MW/U dopuszcza się likwidację przybudówki budynku lub jej rekonstrukcję w nawiązaniu do cech architektonicznych budynku nr 6 po uzyskaniu zgody Konserwatora Zabytków;

8) dopuszcza się wymianę substancji budynku zlokalizowanego przy ulicy Chopina 10, pod warunkiem odtworzenia jego pierwotnej formy. Nie dopuszcza się likwidacji pozostałych obiektów zabytkowych.

5. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są wskazane do ochrony obiekty o wysokich walorach historyczno-kulturowych. Ustala się ochronę następujących budynków: budynek przy ulicy Wita Stwosza 4, budynek przy ulicy Kossaka 4, budynek na terenie 8-U. Dla obiektów tych obowiązują następujące ustalenia:

1) obowiązuje zachowanie rozplanowania elewacji budynku, w tym zachowanie usytuowania głównych wejść do budynku oraz układu otworów okiennych i drzwiowych, ważniejszych podziałów architektonicznych elewacji, detalu architektonicznego;

2) stosować pokrycie dachów stanowiące kontynuację materiałów użytych oryginalnie i w kolorze pokrycia oryginalnego;

3) obowiązuje pełna ochrona obiektów w zakresie formy bryły, kształtu i rodzaju pokrycia dachu, detalu, stolarki i tradycyjnych materiałów elewacyjnych;

4) obowiązuje kontynuacja zasad lokalizacji obiektów chronionych,

5) nie dopuszcza się likwidacji obiektów zabytkowych.

6. Część obszaru objętego planem, jak na rysunku planu, zlokalizowana jest w strefie ochrony archeologicznej. Na obszarze tym obowiązuje ochrona archeologiczna stanowiska archeologicznego. W strefie ochrony

archeologicznej prace ziemne mogące naruszyć lub zniszczyć warstwy kulturowe lub obiekty archeologiczne (groby, jamy, paleniska) należy poprzedzić przeprowadzeniem badań archeologicznych. Szczegółowy zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych ustala właściwy Konserwator Zabytków.

§ 8. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Ustala się, że przestrzeniami publicznymi w granicach obszaru opracowania planu są:

- 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KDGP, KDZ, KDL, KDD, KDX, KX, KX/ZZ;
 - 2) tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
 - 3) tereny parkingów publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem KP;
 - 4) tereny parkingów publicznych i zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolem KP/ZP;
 - 5) tereny parkingów publicznych i zieleni urządzonej oraz obszar szczególnego zagrożenia powodzią oznaczony na rysunku planu symbolem KP/ZP/ZZ.
2. Zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów sytuowanych wyłącznie na czas budowy.
 3. Zakaz grodzenia przestrzeni publicznych, za wyjątkiem ogrodzeń związanych z bezpieczeństwem ruchu.
Dopuszcza się stosowanie ogrodzeń tymczasowych związanych z lokalizacją ogródków gastronomicznych.
 4. Zaleca się lokalizację obiektów małej architektury, w sposób nieutrudniający korzystanie z danej przestrzeni, w szczególności zapewniania miejsca do integracji społecznej w przestrzeni publicznej centrum, tj. ławki, siedziska wkomponowane w murki, schody, itp.
 5. Latarnie, słupki oddzielające przestrzeń ruchu pieszego i samochodowego oraz kosze na śmieci, dostosować do charakteru architektonicznego przestrzeni publicznej.
 6. Dopuszcza się lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych zadaszonych parasolami oraz tymczasowych obiektów związanych z okazjonalnymi imprezami.
 7. Dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych.
 8. W przypadku lokalizowania naziemnych miejsc postojowych, ustala się obowiązek wprowadzania zieleni towarzyszącej.
 9. Ustala się obowiązek stosowania rozwiązań architektonicznych w przestrzeni publicznej zapewniających dostępność i korzystanie dla osób niepełnosprawnych.

§ 9. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1. Ustala się zakaz wydzielania nowych działek, z wyjątkiem podziałów związanych z realizacją układu drogowego oraz przepisów niniejszej uchwały, które stanowią inaczej;
2. Dopuszcza się wydzielenie działek w liniach rozgraniczających terenów, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Na wszystkich terenach inwestycyjnych oraz na terenach oznaczonych symbolem ZP, KP, KP/ZP, KP/ZP/ZZ, dopuszcza się wydzielenie ciągów pieszych i pieszo – rowerowych;
4. Dopuszcza się korektę wydzieleń geodezyjnych dla potrzeb prawidłowego funkcjonowania infrastruktury technicznej.
5. Ustalenia dla poszczególnych terenów określone są w Rozdziale III uchwały.

§ 10. Ustala się następujące granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

1. Zgodnie z rysunkiem planu, w granicach obszaru objętego planem występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią. Obowiązują przepisy odrębne.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

niewyznacza się terenów wymagających scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym w związku z czym nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 12. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1. Ustalenia dla poszczególnych terenów określone są w Rozdziale III uchwały.

§ 13. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Ustala się, iż system komunikacji w granicach obszaru objętego opracowaniem planu tworzą tereny o następującej klasyfikacji:

- 1) KDGP - tereny dróg publicznych głównych przyspieszonych;
- 2) KDZ - tereny dróg publicznych zbiorczych;
- 3) KDL - tereny dróg publicznych lokalnych;
- 4) KDD – tereny dróg publicznych dojazdowych;
- 5) KDX – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych;
- 6) KX – tereny publicznych ciągów pieszych;
- 7) KX/ZZ - tereny publicznych ciągów pieszych oraz obszar szczególnego zagrożenia powodzią;
- 8) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

2. Ustala się dostępność dróg do terenów z istniejących i projektowanych dróg klasy KDZ, KDL, KDD, KDX, KDW, przy czym:

1) dla terenu 35-MW/U – z terenu 06-KDD.

3. Dopuszcza się dostępność drogową z drogi 01-KDGP wyłącznie do budynków w stanie istniejącym.

4. Na wszystkich terenach inwestycyjnych oraz na terenach oznaczonych symbolem ZP, KP, KP/ZP, KP/ZP/ZZ dopuszcza się wydzielenie ciągów pieszych i pieszo – rowerowych.

5. W granicach własnych terenów, należy zapewnić miejsca postojowe w ilości:

- 1) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – min. 1,5 miejsca postojowe dla każdego lokalu mieszkalnego;
- 2) dla obiektów usługowych – parkingi ogólnodostępne w ilości min. 2,5 miejsca postojowe/100m² powierzchni użytkowej usług;
- 3) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - min. 2 miejsca postojowe dla 1 lokalu mieszkalnego.

6. Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w parkingach podziemnych.

7. W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się:

- 1) lokalizację budynków i urządzeń związanych z gospodarką drogową i obsługą ruchu drogowego, na warunkach określonych w obowiązujących przepisach;
- 2) ścieżki rowerowe;
- 3) miejsca postojowe;
- 4) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) zieleni;
- 6) małą architekturę.

§ 14. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w wodę:

1) z istniejącego wodociągu;

2) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę istniejącej sieci wodociągowej, w celu obsługi przedmiotowej inwestycji, na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

2. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

1) z sieci energetycznej na warunkach zarządcy sieci;

2) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii energetycznych;

3) dopuszcza się wydzielenie terenów pod stacje transformatorowe;

4) usunięcie wszelkich kolizji istniejących sieci z obiektami projektowanymi winno odbywać się na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

3. Zaopatrzenie w energię ciepłą:

1) indywidualne, z zastosowaniem źródeł ciepła nieemisyjnych lub niskoemisyjnych, tj. nieuciążliwych dla środowiska, wykorzystujących takie paliwa jak: gaz, olej opałowy, drewno, itp.

4. Zaopatrzenie w gaz:

1) z sieci gazociągu;

2) możliwość gazyfikacji na warunkach określonych przez operatora sieci gazowej;

3) w przypadku wybudowania sieci gazowej należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych;

4) dopuszcza się przebudowę sieci gazowej z kolidującymi obiektami, na warunkach podanych przez operatora sieci gazowej.

5. Odprowadzenie ścieków:

1) do sieci kanalizacji sanitarnej;

2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącej sieci kanalizacji, w celu obsługi przedmiotowej inwestycji na warunkach określonych przez zarządcę sieci;

3) dopuszcza się wydzielenie terenów pod przepompownie ścieków.

6. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

1) do kanalizacji deszczowej;

2) z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych przed odprowadzeniem do odbiornika winny być podczyszczane w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych;

3) z dachów obiektów budowlanych ustala się odprowadzenie powierzchniowe;

4) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;

5) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.

6) zakaz odprowadzenia wód opadowych do systemu odwodnienia drogi krajowej 01-KDGP.

7. Uzbrojenie w zakresie usług telekomunikacyjnych:

1) w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną na warunkach określonych przez lokalnych operatorów sieci;

8. Gospodarowanie odpadami stałymi:

1) na terenie każdej działki budowlanej należy wydzielić miejsce na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;

2) należy stosować zorganizowany system zbierania odpadów komunalnych oraz upowszechnić selektywną zbiórkę odpadów z zaleceniem podziału na frakcję suchą i mokrą;

3) należy wprowadzić wstępną segregację odpadów, zorganizować wywóz odpadów wielkogabarytowych, budowlanych, zielonych i niebezpiecznych;

4) obowiązuje wywóz na składowisko odpadów za pośrednictwem specjalistycznych jednostek. Gospodarka odpadami musi być zgodna z przepisami odrębnymi.

9. Dopuszcza się lokalizację sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej na każdym terenie. Dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni mniejszej niż ustalono w niniejszej uchwale, z przeznaczeniem jej na sieć lub urządzenie infrastruktury technicznej.

10. Dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi) w uzgodnieniu z właścicielami i zarządzającymi tymi sieciami i urządzeniami.

11. Należy zapewnić dostęp do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej położonych poza liniami rozgraniczającymi dróg dla zarządzających sieciami.

12. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej, na podstawie warunków określonych przez zarządcę sieci.

§ 15. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 16. Ustala się następujące stawki procentowe z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

1. Dla terenów zabudowy usługowej U – nie dotyczy, za wyjątkiem terenów zabudowy usługowej 6-U oraz 12-U, dla których ustala się stawkę w wysokości 30%.

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej MW/U – nie dotyczy, za wyjątkiem terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej 35-MW/U oraz 50-MW/U, wyłącznie w przypadku zbycia wszystkich nieruchomości w granicach terenu 50-MW/U, dla których ustala się stawkę w wysokości 30%.

3. Dla terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej U/MW - 30%.

4. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej i elektroenergetyki MW/U/E - 30%.

5. Dla terenów zieleni urządzonej ZP – nie dotyczy.

6. Dla terenów parkingów publicznych KP – nie dotyczy.

7. Dla terenów parkingów publicznych i zieleni urządzonej KP/ZP – nie dotyczy.

8. Dla terenów parkingów publicznych i zieleni urządzonej oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – nie dotyczy.

9. Dla terenów elektroenergetyki E – nie dotyczy.

10. Dla terenów dróg publicznych KDGP, KDZ, KDL, KDD - nie dotyczy.

11. Dla terenów publicznych ciągów pieszo-jezdnych KDX – nie dotyczy.

12. Dla terenów publicznych ciągów pieszych KX – nie dotyczy.

13. Dla terenów publicznych ciągów pieszych oraz obszaru szczególnego zagrożenia powodzią KX/ZZ – nie dotyczy.

14. Dla terenów dróg wewnętrznych KDW - nie dotyczy.

Ustalenia szczególne:

§ 17. 1. Dla terenów 1-U, 2-U, 3-U, 4-U, 5-U, 6-U, 7-U, 8-U, 9-U, 10-U, 11-U, 12-U, 13-U, 14-U, 15-U, 16-U,

oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej:

a) dopuszczalne usługi: handlu, biznesu, gastronomii, edukacji, kultury i sztuki, biurowe, sportu, ochrony zdrowia, w tym gabinety lekarskie, drobne rzemiosło typu: szewc, krawiec, fryzjer, kosmetyczka, zegarmistrz, kaletnik, piekarz, cukiernik, fotograf, złotnik – jubiler, optyk,

- b) dostosować obiekty budowlane do potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) formy zabudowy: wolnostojąca,
- b) linie zabudowy: jak na rysunku planu oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- c) maksymalny procent powierzchni zabudowy:
- dla terenu 5-U - jak w stanie istniejącym. W przypadku likwidacji przybudówki oznaczonej na rysunku planu, maksymalną powierzchnię zabudowy należy pomniejszyć o powierzchnię zabudowy przybudówki,
 - dla terenu 6-U - 50%,
 - dla terenu 10-U - 80%,
 - dla terenu 12-U - do 40% powierzchni działki,
 - dla pozostałych terenów - jak w stanie istniejącym,
- d) maksymalna intensywność zabudowy:
- dla terenów 3-U, 4-U, 11-U, 15-U - 1,6,
 - dla terenu 10-U - 2,4,
 - dla terenu 12-U - 0,8,
 - dla terenu 6-U - 1,2,
 - dla pozostałych terenów - jak w stanie istniejącym,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
- dla terenu 6-U, 9-U, 13-U, 16-U - 25%,
 - dla terenu 7-U - 10%,
 - dla terenu 12-U - 40%,
 - dla pozostałych terenów - jak w stanie istniejącym,
- f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
- dla terenów 3-U, 4-U, 11-U, 15-U - 1 kondygnacja,
 - dla terenów 9-U, 13-U, 16-U - jak w stanie istniejącym,
 - dla terenu 10-U - 3 kondygnacje,
 - dla pozostałych terenów - jak w stanie istniejącym,
- g) maksymalna wysokość zabudowy:
- dla terenów 3-U, 4-U, 11-U, 15-U - 5,0 m,
 - dla pozostałych terenów - jak w stanie istniejącym,
- h) maksymalna wysokość posadzki parteru:
- dla terenów 3-U, 4-U, 11-U, 15-U - 20 cm,
 - dla terenu 10-U - 15 cm,
 - dla terenu 12-U - 0,5 m,
 - dla pozostałych terenów - jak w stanie istniejącym,
- i) parametry i pokrycie dachu:
- pokrycie dachów jak w § 5 ust. 3 pkt 2),
 - dla terenu 7-U - dopuszcza się zmianę dachu na stromy o kącie nachylenia 35-450,
 - dla terenów 3-U, 4-U, 11-U, 15-U - dachy strome o kącie nachylenia 35-450,
 - dla terenu 10-U - dach płaski,
 - dla terenów 9-U, 13-U, 16-U - jak w stanie istniejącym,
 - dla terenu 7-U oraz dla pozostałych terenów, kąt nachylenia połaci dachowych - jak w stanie istniejącym,
- j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: w liniach rozgraniczających terenu, zgodnie z rysunkiem planu,

- k) szerokość frontu działki: nie ustala się,
l) zasady scalania i podziału: nie ustala się,
ł) przekształcenia istniejącej zabudowy:
- na terenie 5-U, oznaczoną na rysunku planu dobudówkę przeznaczoną do likwidacji,
- do czasu wymiany istniejącej zabudowy, dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących budynków w linii istniejącej zabudowy bez prawa powiększenia kubatury;
3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
a) tereny 1-U, 2-U, 3-U, 4-U, 5-U, 7-U, 9-U, 13-U, 16-U leżą w strefie bezpośredniej ochrony konserwatorskiej, a tereny 8-U, 10-U, 14-U w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej. Dla terenów tych obowiązują przepisy jak w § 7 ust 1 uchwały,
b) na terenie 5-U zlokalizowany jest obiekt wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu. Obowiązują przepisy jak w § 7 ust. 3 uchwały,
c) na terenach 2-U, 7-U, 9-U, 13-U, 16-U zlokalizowane są wskazane do ochrony, obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu. Obowiązują przepisy jak w § 7 ust 4 uchwały,
d) na terenach 8-U, 12-U, 14-U zlokalizowane są wskazane do ochrony obiekty o walorach historycznokulturowych, oznaczone na rysunku planu. Obowiązują przepisy jak w § 7 ust. 5 uchwały,
e) tereny 12-U, 15-U, część 6-U leżą w strefie ochrony archeologicznej. Dla terenów tych obowiązują przepisy w § 7 ust. 6 uchwały,
f) na terenie 10-U ustala się na min. 30 % rzutu budynku taras na ostatniej kondygnacji,
g) w przypadku lokalizacji budynku na terenie 12-U, nowa zabudowa musi nawiązywać wysokością, rodzajem dachu i charakterem architektury do budynku istniejącego, zlokalizowanego od strony terenu 44-KP/ZP.

18. 1. Dla terenów 17-MW/U, 18-MW/U, 19-MW/U, 20-MW/U, 21-MW/U, 22-MW/U, 23-MW/U, 24-MW/U, 25-MW/U, 26-MW/U, 27-MW/U, 28-MW/U, 29-MW/U, 30-MW/U, 31-MW/U, 32-MW/U, 50-MW/U oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej:
a) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej na terenie 50-MW/U możliwa w przypadku likwidacji miejsc garażowych i zapewnieniu zastępczych miejsc postojowych na działce, bądź w parkingu podziemnym,
b) dopuszczalne usługi w parterach: handlu, biznesu, gastronomii, edukacji, kultury i sztuki, biurowe, sportu, ochrony zdrowia, w tym gabinety lekarskie, drobne rzemiosło typu: szewc, krawiec, fryzjer, kosmetyczka, zegarmistrz, kaletnik, piekarz, cukiernik, fotograf, złotnik – jubiler, optyk,
c) dopuszcza się lokalizację usług biurowych powyżej kondygnacji parteru po zapewnieniu dostępności obiektów budowlanych dla potrzeb osób niepełnosprawnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
d) zakaz lokalizacji usług typu kamieniarstwo, zakład blacharski, agencje towarzyskie oraz wszelkich usług uciążliwych;
2) zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
a) formy zabudowy: wolnostojąca,
b) linie zabudowy: jak na rysunku planu oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami,
c) maksymalny procent powierzchni zabudowy:

- dla terenu 21-MW/U – 50%,
- dla terenu 24-MW/U, 50-MW/U – 60%,
- dla pozostałych terenów - jak w stanie istniejącym,
- d) maksymalna intensywność zabudowy:
 - dla terenu 21-MW/U – 1,5,
 - dla terenu 24-MW/U – 1,8,
 - dla terenu 28-MW/U – od 1,6 do 1,8,
 - dla pozostałych terenów, jak w stanie istniejącym,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla terenu 18-MW/U - 15%, przy czym dla działki nr 17/4 ustala się 30%,
 - dla terenu 23-MW/U – 25%,
 - dla terenów 24-MW/U, 25-MW/U, 26-MW/U, 29-MW/U, 30-MW/U – 15%,
 - dla terenu 21-MW/U, 28-MW/U – 20%,
 - dla terenów 31-MW/U, 32-MW/U, 50-MW/U – 30%,
 - dla pozostałych terenów, jak w stanie istniejącym,
- f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla terenu 21-MW/U – 3, w tym poddasze użytkowe,
 - dla terenu 24-MW/U – 4, w tym poddasze użytkowe,
 - dla terenu 50-MW/U – 3,
 - dla pozostałych terenów, jak w stanie istniejącym,
- g) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla terenu 21-MW/U – 11 m,
 - dla terenu 24-MW/U – 15 m,
 - dla terenu 28-MW/U – 12,5 m,
 - dla terenu 50-MW/U – 11,5 m,
 - dla pozostałych terenów, jak w stanie istniejącym,
- h) maksymalna wysokość posadzki parteru:
 - dla terenów 21-MW/U, 24-MW/U – 15 cm,
 - dla terenu 28-MW/U – 20 cm,
 - dla terenu 50-MW/U - 0,5 m,
 - dla pozostałych terenów, jak w stanie istniejącym,
- i) parametry i pokrycie dachu:
 - dla terenu 18-MW/U – dachy symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia 35 – 45o,
 - dla terenu 21-MW/U - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia 35 – 45o,
 - dla terenów 23-MW/U, 27-MW/U – dachy o kącie nachylenia 35 – 45o,
 - dla terenów 24-MW/U, 28-MW/U - dachy wielospadowe o kącie nachylenia 35 – 45o,
 - dla terenu 50-MW/U – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia 22 – 45o,
 - dla pozostałych terenów, jak w stanie istniejącym,
 - pokrycie dachów jak w § 5 ust. 3 pkt 2),
- j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: w liniach rozgraniczających terenu zgodnie z rysunkiem planu,
- k) szerokość frontu działki: nie ustala się,
- l) zasady scalania i podziału: nie ustala się,
- ł) przekształcenia istniejącej zabudowy:
 - budynek zlokalizowany przy ul. Chopina 20 przeznaczyć do rekompozycji lub wymiany,

- na terenie 17-MW/U przybudówkę przeznaczoną do likwidacji lub za zgodą konserwatora zabytków dopuszcza się jej rekonstrukcję w nawiązaniu do cech architektonicznych budynku nr 6,
- na terenie 22-MW/U zabudowę gospodarczą przeznaczyć do likwidacji,
- do czasu wymiany istniejącej zabudowy, dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących budynków w linii istniejącej zabudowy bez prawa powiększania kubatury;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) tereny 17-MW/U, 19-MW/U, 20-MW/U, 22-MW/U, 23-MW/U, 28-MW/U oraz część terenów 18-MW/U, 24-MW/U leżą w strefie bezpośredniej ochrony konserwatorskiej, część 27-MW/U, 29-MW/U w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej. Dla terenów tych obowiązują przepisy § 7 ust 1 uchwały,
 - b) na terenach 17-MW/U, 18-MW/U, 19-MW/U, 22-MW/U, zlokalizowane są wskazane do ochrony, obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu. Dla terenów tych obowiązują przepisy § 7 ust 4 uchwały,
 - c) tereny 24-MW/U, 26-MW/U, 30-MW/U, 31-MW/U, 32-MW/U oraz część terenów 27-MW/U, 29-MW/U leżą w strefie ochrony archeologicznej. Dla terenów tych obowiązują przepisy § 7 ust 6 uchwały,
 - d) na terenach 18-MW/U, 24-MW/U, 27-MW/U, 28-MW/U, 29-MW/U, 30-MW/U wskazane jest lokalizowanie tarasów na ostatnich kondygnacjach. Nie dotyczy budynku na działce nr 17/4,
 - e) na terenie 21-MW/U na min. 10% powierzchni rzutu ustala się wprowadzenie tarasów,
 - f) na terenach 28-MW/U w parterach budynku zastosować podcienia.

§ 19. 1. Dla terenu **33-U/MW**, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej:
 - a) dopuszcza się lokalizację wyłącznie obiektu handlowo-usługowego o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m² lub wyłącznie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterze,
 - b) dopuszczalne usługi w obiekcie handlowo-usługowym oraz w parterach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: handlu, biznesu, gastronomii, edukacji, kultury i sztuki, biurowe, sportu, ochrony zdrowia, w tym gabinety lekarskie, drobne rzemiosło typu: szewc, krawiec, fryzjer, kosmetyczka, zegarmistrz, kaletnik, piekarz, cukiernik, fotograf, złotnik – jubiler, optyk,
 - c) w budynku mieszkaniowym wielorodzinnym dopuszcza się lokalizację usług biurowych powyżej kondygnacji parteru po zapewnieniu dostępności obiektów budowlanych dla potrzeb osób niepełnosprawnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zakaz lokalizacji usług typu kamieniarstwo, zakład blacharski, agencje towarzyskie oraz wszelkich usług uciążliwych;
- 2) zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) formy zabudowy: wolnostojąca,
 - b) linie zabudowy:
 - dla obiektu handlowo-usługowego - jak na rysunku planu,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterze, ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających terenów 013-KX, 07-KDX, 09-KDX oraz obowiązującą linię zabudowy wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 02-KDZ,
 - c) maksymalny procent powierzchni zabudowy:
 - dla obiektu handlowo-usługowego 80%,

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterze – 65%,
- d) maksymalna intensywność zabudowy:
 - dla obiektu handlowo-usługowego – 2,2,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterze – 1,8,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla obiektu handlowo-usługowego – 10%,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterze – 25%,
- f) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
- g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3,
- h) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
- i) maksymalna wysokość posadzki parteru: 0,5 m,
- j) parametry i pokrycie dachu: dachy wielospadowe o kącie nachylenia 35-45°. Dopuszcza się dachy płaskie.

Pokrycie dachów jak w § 5 ust. 3 pkt 2),

k) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: min. 1000 m². Dopuszcza się wydzielenie działki o minimalnej powierzchni 155m² na potrzeby oznaczonego na rysunku planu wskazanego do ochrony obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków. Dopuszcza się wydzielenie działki w liniach rozgraniczających terenu, zgodnie z rysunkiem planu,

l) szerokość frontu działki: nie ustala się,

m) zasady scalania i podziału: nie ustala się,

ł) przekształcenia istniejącej zabudowy: dopuszcza się rekompozycję, likwidację lub wymianę istniejącej zabudowy. Dopuszcza się wymianę substancji oznaczonego na rysunku planu, wskazanego do ochrony obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków, pod warunkiem odtworzenia jego pierwotnej formy;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) na terenie zlokalizowany jest wskazany do ochrony, obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu. Dla terenu tego obowiązują przepisy § 7 ust. 4 uchwały. Należy zapewnić dojazd do budynku od strony południowej,

b) część terenu leży w strefie bezpośredniej ochrony konserwatorskiej oraz część w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej. Dla terenu tego obowiązują przepisy § 7 ust. 1 uchwały,

c) architektura obiektu handlowo-usługowego powinna odznaczać się szczególnymi walorami plastycznymi. Elewację budynku wykonać w odcieniach beżu, szarości lub bieli, z wykorzystaniem wysokiej jakości materiałów wykończeniowych, takich jak: piaskowiec, klinkier, granit, panele aluminiowe, płyty kompozytowe, szkło, przy czym ustala się zastosowanie wyłącznie dwóch rodzajów materiałów wykończeniowych,

d) w miejscu oznaczonym na rysunku planu, ustala się obowiązek zagospodarowania terenu w zieleni, nawierzchnię z kamiennej kostki brukowej, obiekty małej architektury, meble miejskie,

e) koncepcję architektoniczno-urbanistyczną obiektu handlowo-usługowego należy skonsultować z Referatem Planowania Urzędu Miasta Pruszcz Gdański.

§ 26. 1. Dla terenu **01-KDGP**, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych głównych przyspieszonych;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: jak na rysunku planu,

b) wyposażenie:

- oświetlenie przyuliczne nawiązujące do formy i stylu zabudowy w sąsiedztwie,

- obustronny chodnik oddzielony od jezdni pasem zieleni wysokiej lub niskiej,
- dopuszcza się lokalizację przystanków autobusowych nawiązujących do formy i stylu zabudowy w sąsiedztwie,
- dopuszcza się wydzielenie ścieżek rowerowych,
- c) nie dopuszcza się podziału terenu na działki budowlane, z zastrzeżeniem lit.d,
- d) powyższe zasady nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej, w takiej sytuacji kształt i wielkość działek będą wynikały z potrzeb infrastruktury;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) teren leży w strefie bezpośredniej ochrony konserwatorskiej. Ustala się zachowanie istniejącego przebiegu ulicy Grunwaldzkiej, stanowiącej wschodni odcinek dawnej owalnicy, będącej reprezentacyjnym traktem komunikacyjnym Pruszcza Gdańskiego,
 - b) zakaz lokalizacji reklam i nośników reklamowych.

§ 27. 1. Dla terenu **02-KDZ**, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych zbiorczych;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: jak na rysunku planu,
 - b) wyposażenie:
 - oświetlenie przyuliczne nawiązujące do formy i stylu zabudowy w sąsiedztwie,
 - obustronny chodnik oddzielony od jezdni pasem zieleni wysokiej lub niskiej,
 - dopuszcza się lokalizację przystanków autobusowych nawiązujących do formy i stylu zabudowy w sąsiedztwie,
 - dopuszcza się wydzielenie ścieżek rowerowych,
 - dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych,
 - c) nie dopuszcza się podziału terenu na działki budowlane, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) powyższe zasady nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej, w takiej sytuacji kształt i wielkość działek będą wynikały z potrzeb infrastruktury;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) część terenu, jak na rysunku planu, zlokalizowana jest w strefie bezpośredniej ochrony konserwatorskiej. Ustala się zachowanie istniejącego przebiegu ulicy Chopina, stanowiącej dawną drogę prowadzącą do pruszczańskiego przysiółka, rozbudowaną przez lokalizację cukrowni.

§ 28. 1. Dla terenów **03-KDL**, **04-KDL**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych lokalnych;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: jak na rysunku planu,
 - b) wyposażenie:
 - oświetlenie przyuliczne nawiązujące do formy i stylu zabudowy w sąsiedztwie,
 - obustronny chodnik oddzielony od jezdni pasem zieleni wysokiej lub niskiej,
 - dopuszcza się lokalizację przystanków autobusowych nawiązujących do formy i stylu zabudowy w sąsiedztwie,
 - dopuszcza się wydzielenie ścieżek rowerowych,
 - dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych,

- c) nie dopuszcza się podziału ww. terenów na działki budowlane, z zastrzeżeniem lit. d,
d) powyższe zasady nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej, w takiej sytuacji kształt i wielkość działek będą wynikały z potrzeb infrastruktury;
3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
a) część terenu 04-KDL zlokalizowana jest w strefie bezpośredniej i pośredniej ochrony konserwatorskiej, jak na rysunku planu,. Ustala się zachowanie istniejącego przebiegu ulicy,
b) teren 03-KDL oraz część terenu 04-KDL leżą w strefie ochrony archeologicznej, jak na rysunku planu. Dla terenów tych obowiązują przepisy § 7 ust. 6 uchwały.

§ 30. 1. Dla terenów **07-KDX, 08-KDX, 09-KDX, 010-KDX, 011-KDX, 012-KDX**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych;
2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
a) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: jak na rysunku planu,
b) wyposażenie:
- oświetlenie przyuliczne nawiązujące do formy i stylu zabudowy w sąsiedztwie,
- towarzysząca zieleń wysoka lub niska,
- dopuszcza się wydzielenie ścieżek rowerowych,
c) nie dopuszcza się podziału ww. terenów na działki budowlane, z zastrzeżeniem lit. d,
d) powyższe zasady nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej, w takiej sytuacji kształt i wielkość działek będą wynikały z potrzeb infrastruktury;
3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
a) tereny 07-KDX, 08-KDX, część 09-KDX, 010-KDX, 011-KDX, jak na rysunku planu, zlokalizowane są w strefie bezpośredniej ochrony konserwatorskiej. Część terenu 09-KDX, jak na rysunku planu, zlokalizowana jest w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej. Ustala się zachowanie istniejącego przebiegu ulicy,
b) teren 012-KDX zlokalizowany jest w strefie ochrony archeologicznej. Dla terenu tego obowiązują przepisy § 7 ust. 6 uchwały,
c) ustala się zakaz zjazdu z drogi 01-KDGP na tereny 07-KDX, 08-KDX, 09-KDX.

§ 31. 1. Dla terenów **013-KX, 014-KX, 015-KX, 016-KX, 017-KX, 019-KX, 020-KX/ZZ** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: KX - tereny publicznych ciągów pieszych; KX/ZZ - tereny publicznych ciągów pieszych oraz obszar szczególnego zagrożenia powodzią;
2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
a) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: jak na rysunku planu,
b) wyposażenie:
- oświetlenie przyuliczne nawiązujące do formy i stylu zabudowy w sąsiedztwie,
- uzupełniająca zieleń wysoka i niska,
- dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
- dopuszcza się wydzielenie ścieżek rowerowych,
c) nie dopuszcza się podziału ww. terenów na działki budowlane, z zastrzeżeniem lit. d,
d) powyższe zasady nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej, w takiej sytuacji kształt i wielkość działek będą wynikały z potrzeb infrastruktury;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) tereny 013-KX, 014-KX, część 015-KX, 019-KX, jak na rysunku planu, zlokalizowane są w strefie bezpośredniej ochrony konserwatorskiej. Część terenu 017-KX, jak na rysunku planu, zlokalizowana jest w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej. Ustala się zachowanie zgodnego z rysunkiem planu przebiegu ulic,

b) część terenu 017-KX, jak na rysunku planu, zlokalizowana jest w strefie ochrony archeologicznej. Dla terenu tego obowiązują przepisy § 7 ust. 6 uchwały,

c) dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (020-KX/ZZ) obowiązują przepisy odrębne.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „Cukrownia Pruszcz”

USTALENIA OGÓLNE PLANU

Wyjaśnienie niektórych pojęć użytych w zapisie planu:

1) jako usługi centrotwórcze w rozumieniu planu przyjmuje się usługi nadające przestrzeni charakter śródmiejski takie jak: administracja publiczna, handel detaliczny, handel hurtowy o powierzchni użytkowej do 150 m², kultura, edukacja, usługi zdrowia i opieki społecznej, mieszkalnictwo zbiorowe (internaty i hotele), usługi turystyki, rozrywki, łączności, usługi rzemieślnicze (rozumiane jako działalność typu szewc, krawiec, fryzjer, fotograf, złotnik, rzemiosło artystyczne, itp.), banki, biura, działalność związana z wykonywaniem wolnych zawodów, inne usługi na zasadzie analogii do ww. lub o analogicznym stopniu uciążliwości, która nie powoduje przekroczeń wartości normatywnych zanieczyszczeń powietrza i poziomu dźwięku jak dla zabudowy mieszkaniowej i usługowo-mieszkaniowej, jak również powstawania odorów i niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń. Wyklucza się: złomowiska, składowanie na odkrytym terenie, warsztaty samochodowe, warsztaty ślusarskie, usługi elektrotechniczne, zakłady kamieniarskie, ekspozycje zakładów kamieniarskich pogrzebowych, zakłady pogrzebowe, agencje towarzyskie, zakłady produkcyjne, myjnie.

Wyklucza się także obiekty handlowe wielkopowierzchniowe lokalizowane w nowo budowanych budynkach;

2) jako strefy zieleni wewnętrznej w rozumieniu planu przyjmuje się oznaczone na rysunku planu strefy w obrębie terenów zabudowy, obligatoryjnie wolne od zabudowy, które nakazuje się urządzać jako tereny komponowanej urządzonej zieleni ozdobnej wysokiej i niskiej z uwzględnieniem małej architektury (m.in. urządzeń do zabaw dla dzieci towarzyszących zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej), w tym min. 70% powierzchni czynnej biologicznie,

3) powierzchnia biologicznie czynna obejmuje grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową a także teren urządzonej jako trawniki, kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację; wyklucza się utwardzenia nawierzchni pod parkingi, place składowe;

4) intensywność zabudowy określają ustalone w kartach terenu: dopuszczalna powierzchnia zabudowy terenu oraz dopuszczalna wysokość zabudowy,

5) wysokość zabudowy oznacza całkowitą wysokość budynku mierzoną od naturalnej warstwy terenu uśrednionej w granicach rzutu budynku do kalenicy względnie innego najwyższego punktu budynku (nie dotyczy kominów),

6) jako naturalną warstwę terenu w terenach zabudowy należy przyjmować warstwę zgodną z projektowaną rzędną terenu w przypadkach, gdy została ona ustalona w karcie terenu;

- 7) powierzchnia zabudowy jest to powierzchnia wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; nie wlicza się do powierzchni zabudowy:
- . - powierzchni obiektów budowlanych podziemnych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - . - powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów i ramp zewnętrznych, daszków, występów dachowych, markiz, oświetlenia zewnętrznego,
- 8) linie zabudowy dotyczą zabudowy projektowanej,
- obligatoryjne :oznaczają, że ściana budynku w części nadziemnej nie może wykraczać pola linię i powinna pokrywać się z przebiegiem linii na min. 80% swej długości
 - nieprzekraczalne : oznaczają że ściana budynku w części nadziemnej nie może wykraczać poza linię
 - określone na rysunku planu linie zabudowy nie dotyczą balkonów, wykuszy, schodów i ramp zewnętrznych, werand i ganków wejściowych oraz w przypadku budynków istniejących adaptowanych wind dla niepełnosprawnych.
- 9) ustalone w planie zasady podziału terenów na działki budowlane nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla sieci i małych urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej (np. stacja trafo), oraz podziałów korygujących i porządkujących,
- 10) stawka procentowa – podstawa do określenia jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy, określonej w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu na zasadach określonych w art. 36 ust. 4 wymienionej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 11) określenie reklama oznacza : szyldy, plansze, napisy na markizie, oświetlone plansze lub kasetony, ekrany reklamowe (np. billboard, baner, transparent, plakat), umieszczone na obiektach budowlanych lub wolnostojące.
- 12)
- a/ zespół zabytkowy wpisany do rejestru zabytków PWKZ (na mocy decyzji z dnia 25.08.1992r, nr rejestru 1369) podlega ochronie i konserwacji na mocy przepisów szczególnych; wszelkie prace budowlane, adaptacyjne, remonty kapitalne lub doraźne, sytuowanie reklam i elementów małej architektury muszą być prowadzone pod ścisłym nadzorem konserwatorskim, z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów szczególnych;
- b/ budynki zabytkowe wpisane do rejestru zabytków PWKZ (na mocy decyzji z dnia 25.08.1992r, nr rejestru 1369) podlegają bezwzględnej ochronie i konserwacji na mocy przepisów szczególnych; wszelkie prace budowlane adaptacyjne, remonty kapitalne lub doraźne muszą być prowadzone pod ścisłym nadzorem konserwatorskim, z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów szczególnych, obowiązuje zachowanie historycznej formy architektonicznej, skali, wystroju elewacji, formy stolarki okiennej i drzwiowej oraz zabytkowego wyposażenia i wystroju wnętrz;
- 13) obiekty reprezentujące wartość historyczną podlegają ochronie konserwatorskiej ustanowionej na mocy niniejszego planu; wszelkie prace budowlane, adaptacyjne i remonty kapitalne muszą być wykonywane pod nadzorem konserwatorskim, z poszanowaniem ich historycznej formy architektonicznej, skali, wystroju elewacji, formy stolarki okiennej i drzwiowej oraz zabytkowego wyposażenia i wystroju wnętrz z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów szczególnych;
- 14) teren objęty strefą ochrony archeologicznej - oznacza, że wszelkie prace ziemne mogące naruszyć lub zniszczyć struktury podziemne (warstwy kulturowe) należy poprzedzić przeprowadzeniem badań archeologicznych i prac ratowniczych, z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów szczególnych oraz konieczności uzyskiwania związanych z tym

- uzgodnień i opinii właściwych organów (w tym właściwe służby ochrony archeologicznej i konserwator zabytków);
- 15) w bilansie miejsc parkingowych towarzyszących zabudowie usługowej do powierzchni użytkowej usługowej należy zaliczać podstawową powierzchnię usługową (np. sale sprzedażowe, wystawowe, restauracyjne, biura, pomieszczenia obsługi klienta, pokoje hotelowe itp.) jak również powierzchnie użytkowe zapleczy i magazynów;
- 16) jako stan istniejący przyjmuje się stan zagospodarowania w roku 2006;
- 17) ilekroć w dalszych ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o kondygnacji, należy przez to rozumieć kondygnację naziemną. Ilości kondygnacji podziemnych nie określa się.

§ 4

Dla całego obszaru opracowania ustala się następujące warunki dotyczące uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną:

- 1) budowa sieci infrastruktury technicznej możliwa jest w pasach technicznych- tj. w pasach dróg lub po trasach wynikających ze szczególnych uzgodnień na etapie projektowania w obrębie innych terenów, możliwa jest również przebudowa i zastępowanie istniejących sieci odcinkami nowymi, wynikającymi z innych potrzeb;
- 2) zagospodarowanie terenów w pasach technicznych istniejących sieci infrastruktury (w tym m.in. w pasach technicznych istniejących sieci podziemnej i naziemnych (w tym stref ochronnych szer 7,5 m od osi istniejących linii napowietrznych 15 kV) powinno spełniać wymogi określone przepisami szczególnymi
- 3) zasilanie nowej zabudowy w media infrastruktury technicznej - na podstawie warunków przyłączeniowych określonych przez dostawcę;
- 4) w terenach zabudowy i innych terenach poza pasami drogowymi istnieje możliwość realizowania stacji transformatorowych, o ile ich budowa będzie wynikać ze zgłoszeń i potrzeb odbiorców;
- 5) dla nowych terenów pod osiedla zabudowy jednorodzinnej projekty podziałów na działki budowlane oraz projekty realizacyjne muszą być uzgadniane z dostawcami mediów w zakresie zabezpieczenia miejsc pod ewentualne stacje transformatorowe i dróg rozprowadzania sieci (energetycznej, wodno-kanalizacyjnej).
- 6)
 - a) w związku z przewidzianą w planie realizacją projektowanej nowej zabudowy w obrębie istniejącego Zespołu Cukrowni Pruszcz ustala się obligatoryjną realizację projektowanego stawu retencyjnego o pojemności min.7000m³ w obrębie terenu ozn. A1.2 WS oraz przepompowni wód deszczowych (wariantowa lokalizacja – w obrębie terenu A1.1.ZP lub A20.1ZP).
 - b) zakazuje się odprowadzenia wód opadowych na grunty sąsiednie;
 - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez systemy kanalizacyjne dopuszcza się na zasadach i zgodnie z warunkami określonymi przez odbiorcę – gestora odbiorników, które mogą uwzględniać obowiązek ograniczenia natężenia przepływu wód;
 - d) zasady i warunki odprowadzania wód opadowych i roztopowych do miejskiej kanalizacji deszczowej zostaną określone w odrębnym zarządzeniu Burmistrza Miasta.
- 7) możliwa korekta wydzieleni geodezyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania infrastruktury technicznej.

§ 5

Zasady grodzenia:

1. Zakaz grodzenia od strony gdzie obowiązuje obligatoryjna linia zabudowy oraz od strony dróg publicznych.
2. Styl ogrodzenia dostosowany do charakteru obiektu budowlanego - zakaz stosowania prefabrykatów betonowych.
3. Zakaz lokalizacji na ogrodzeniach reklam.
4. Minimum 50% powierzchni ogrodzenia (ściany bocznej) – ogrodzenie pełne.
5. Wysokość ogrodzenia do 1,20 m.

§ 6

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 49 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi głównymi o łącznej powierzchni 37,2 ha, oznaczonych symbolem literowo-cyfrowym od A1 do A29 i od B1 do B20, którym przyporządkowano karty terenów zawierające zapis ustaleń niniejszego planu odnoszących się dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, głównymi.

W obrębie tych terenów wyodrębniono liniami rozgraniczającymi wewnętrznymi tereny elementarne oznaczone symbolem cyfrowym i literowym, oznaczającym przeznaczenie – główną funkcję terenu.

Teren stanowi zabudowę śródmiejską – intensywną zabudowę na obszarze śródmieścia, centrum miasta.

MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

U - tereny zabudowy usługowej centrotwórczej - śródmiejskiej

US – tereny sportu i rekreacji

ZP - tereny zieleni urządzonej

ZN - tereny zieleni objętej ochroną

ZZ - tereny zagrożone powodzią

WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych

KD-Z – tereny dróg publicznych - ulice zbiorcze

KD-L – tereny dróg publicznych – ulice lokalne

KD-D – tereny dróg publicznych - ulice dojazdowe

KDW - tereny dróg wewnętrznych

KDX - tereny ciągów pieszych publicznych

KP- tereny parkingów

Kd – tereny urządzeń technicznych kanalizacji deszczowej

- tereny zamknięte, oznaczone graficznie na rysunku planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

2. Karty terenów zawierające zapisy ustaleń niniejszego planu odnoszące się dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi głównymi:

1. nr karty terenu A.2

2. PRZEZNACZENIE TERENU

oznaczenie terenów elementarnych	Funkcje terenu
1.U 2.U	Zabudowa usługowa centrowicza (w rozumieniu planu) Dopuszcza się hurtownie o powierzchni użytkowej powyżej 150m ² w adaptowanych istniejących budynkach stałych; Dopuszcza się funkcję mieszkalną (z wyłączeniem parterów budynków)
3.KP	Parking projektowany
4.KP 5.KP	Parking istniejący adaptowany z zielenią towarzyszącą Parking projektowany
6. KDW 7. KDW 8. KDW	Drogi wewnętrzne

3. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- 1) a)obligatoryjna adaptacja istniejących zabytkowych budynków pofabrycznych oznaczonych na rysunku planu z zachowaniem ich gabarytów, wysokości i kształtu dachu oraz detalu i wystroju zewnętrznego,
 - b) możliwa adaptacja pozostałych budynków o stałym charakterze pod warunkiem ich estetyzacji i dostosowania do zabytkowego charakteru zespołu z uwzględnieniem wymogów materiałowych i stylistycznych określonych w poniższych punktach;
- 2) dopuszcza się adaptację istniejącego komina
- 3) linie zabudowy – wg rysunku planu;
- 4) wysokość zabudowy od naturalnej warstwy terenu do wierzchu kalenicy : max 11 m (nie dotyczy istniejącej zabudowy nie spełniającej tego warunku)
- 5) dachy :
 - a) dla zabudowy nowej: strome, o nachyleniu połaci 35°÷45° - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej
 - b) dla istniejącej współczesnej zabudowy o płaskich dachach zalecana jest zmiana geometrii dachu na dach stromy o nachyleniu połaci 30°÷45°; wyklucza się dachy mansardowe
 - c) powierzchnia rzutów lukarn dachowych nie może przekraczać 20% powierzchni rzutu dachu;
- 6) obligatoryjne ciągi pieszo jezdne -wg rysunku planu
- 7) a) obligatoryjne projektowane zadrzewienia rzędowe – wg rys planu
 - b) strefa zieleni wewnętrznej –wg rysunku planu
- 8) nowa zabudowa powinna być realizowana wg projektów indywidualnych,

9) zabudowa nowa i adaptowana musi reprezentować wysoki standard estetyczny, pod względem zasad podziałów i proporcji, detali i kolorystyki oraz zastosowanych materiałów budowlanych musi być zharmonizowana z formami przemysłowych budynków zabytkowych;

10) w wykończeniach zewnętrznych budynków oraz w elementach małej architektury bezwzględnie wymaga się stosowania materiałów wysokiej jakości (dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglasmym, brązowym lub grafitowym, przeszklenia, cegła, okładziny kamienne /piaskowiec, granit, wapień / lub ceramiczne o szlachetnych fakturach, drewno; szkło; tynki w kolorach pastelowych zharmonizowanych z kolorystyką i fakturą naturalnych materiałów, stolarka: drewniana, aluminiowa, stalowa; elementy ślusarskie - żelazo kute, mosiądz, miedź, cynk, ołów, stal nierdzewna; wyklucza się okładziny budynków z papy i PCV;

11) dopuszcza się reklamy na elewacji budynku jedynie dla podmiotów w nim zlokalizowanych. Powierzchnia kompletnej reklamy dla każdego podmiotu nie może być większa niż 1,0 m² Zakaz reklam wolnostojących oraz na ogrodzeniach.

12) powierzchnie nieutwardzone muszą być zagospodarowane w formie zieleni urządzonej, o kompozycji zharmonizowanej z otaczającą architekturą;

13) w powierzchniach utwardzonych należy stosować nawierzchnie o szlachetnych fakturach (np. kamień brukowy, kostka brukowa, płyty o fakturach naturalnych materiałów itp.)

14) zakaz sytuowania obiektów substandardowych i tymczasowych

15) max powierzchnia nowo projektowanej zabudowy – wg proj. linii zabudowy;

16) rzędna posadzki lokalu usługowego w parterze nowo realizowanego budynku – max + 0, 5 m od poziomu chodnika drogi przyległej na wprost wejścia;

17) śmietniki powinny być realizowane w obrębie posesji inwestora, w przypadku nowej zabudowy- powinny być wkomponowane w bryły budynków;

4. ZASADY DOTYCZĄCE SCALEŃ I PODZIAŁÓW NIERUCHOMOŚCI

1) wydzielenia po obrysie linii rozgraniczających głównych

2) dopuszcza się wydzielenie geodezyjne terenów elementarnych : dróg wewnętrznych 6,7,8 KDW; parkingów 3, 5, i 4 KP oraz terenu 2U; zgodnie z liniami rozgraniczającymi wewnętrznymi;

3) nie dopuszcza się wydzielen geodezyjnych w obrębie terenu elementarnego 1.U;

5. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW I DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

1) Teren położony w granicach zabytkowego zespołu Cukrowni Pruszcz, wpisanego do rejestru zabytków PWKZ

2) pofabryczne obiekty zabytkowe oznaczone na rysunku planu :

- portiernia z bramami i murem z 1880r
- budynki techniczno-produkcyjne z lat 1898,1899,1915,1935
- budynek biura głównego z 1927r
- budynek kotłowni głównej z 1881r
- budynek pakowni z 1898r
- budynek pakowni z 1898
- budynek miodownika z 1929rr

- wpisane do rejestru zabytków PWKZ, objęte są ścisłą ochroną konserwatorską, zgodnie z przepisami szczególnymi;

- 4) teren objęty strefą ochrony archeologicznej;;
- 5) nowa zabudowa powinna podporządkować się celowi rewaloryzacji przestrzennej pozwalającej na wyeksponowanie wartościowych cech Zespołu Cukrowni Pruszcz oraz uzyskania harmonijnej kompozycji całego założenia urbanistycznego, obowiązuje wymóg sporządzania wstępnych opracowań krajobrazowo – architektonicznych, których zadaniem jest uzasadnienie koncepcji architektonicznej nowej zabudowy w kontekście krajobrazu otoczenia ze szczególnym uwzględnieniem ich usytuowania w bezpośrednim sąsiedztwie budynków zabytkowych;
- 6) ustalenia dot. podziałów geodezyjnych i rozwiązań architektoniczno-materiałowych– wg ustaleń pkt. 3.i 4,

7) dopuszcza się adaptację istniejącej stałej zabudowy nie spełniających w/w ustaleń; niemniej w przypadku adaptacji istniejącej stałej zabudowy i zagospodarowania wprowadza się wymóg docelowej eliminacji obiektów tymczasowych i placów składowych oraz zaleca się eliminację innych elementów dysharmonijnych (w tym przede wszystkim blaszanych wiat, zbiorników, rusztowań itp.) a w przypadku zachowania niektórych istniejących form architektonicznych związanych z pofabrycznym charakterem zespołu (np. zewnętrzne ciągi technologiczne, pomosty – poza liniami zabudowy) wprowadza się wymóg ich estetyzacji z dostosowaniem do wymogów określonych w planie;

6. ZASADY DOTYCZĄCE OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KRAJOBRAZU

- 1) zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej prowadzonej na przedmiotowym terenie winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami; stopień emisji hałasu, zanieczyszczeń, pyłów, promieniowania nie może przekraczać poziomów ustalonych przepisami szczególnymi dla zabudowy usługowej. Wyklucza się działalność mogącą powodować emisję przykrych zapachów;
- 2) powierzchnia czynna biologicznie powinna obejmować :
- a) min. 70% powierzchni terenu w obrębie strefy zieleni wewnętrznej w terenie elementarnym 4.KP
- b) min 10% powierzchni projektowanego parkingu w terenie elementarnym 3.KP
- b) min 20% pozostałych terenów nie zabudowanych istniejącą zabudową
- 3) teren wymaga rekultywacji
- 4) zaleca się uaktywnienie biologiczne terenów zdewastowanych, poprzez wprowadzenie rzędowych nasadzeń drzew (wg rys planu) oraz ozdobnej zieleni skomponowanej z architekturą.
- 5) ochrona istniejącego drzewostanu – zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) pas terenu wzdłuż ul. Chopina (szerokości min. 30 m) znajduje się w zasięgu uciążliwości akustycznej tej ulicy – w strefie uciążliwości akustycznej należy ograniczyć przeznaczenie zabudowy na funkcje chronione, zaleca się zastosowanie stolarki okiennej o zwiększonej izolacyjności akustycznej,

7. STREFY ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ

- nie ustala się

8. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ I PARKOWANIA

- 1) obsługa komunikacyjna terenu – z dróg przyległych
- 2) adaptacja istniejącej i realizacja nowej zabudowy wymaga organizacji miejsc do parkowania (min. 2,5 mp/ 100m² pow. uż. usługowej, 1,5 mp/1 mieszkanie) w obrębie terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
- 3) w obrębie terenu 3.KP dopuszcza się realizację parkingu dwupoziomowego
- 4) oprócz miejsc parkingowych terenowych, garaże i miejsca parkingowe mogą być realizowane jako parkingi i garaże wbudowane w obiekty usługowe lub jako samodzielne budynki garażowo-parkingowe; zakaz realizacji nowych indywidualnych garaży wolnostojących;

- 5) parametry techniczne dróg wewnętrznych ozn.6,7,8,KDW : jezdnia szer. min.5m i wydzielony chodnik – szer. min.1,5 m;
lub nawierzchnia pieszo jezdnia szer. min 6 m,
- 6) szerokość użytkowa obligatoryjnych ciągów pieszo-jezdnych wg rys planu – min. 5m;
- 7) w A2.4. KP należy ustanowić dostęp do A17.1U,
- 8) zakaz grodzenia wewnętrznych parkingów – A2.3 KP, A2.4 KP, A2.5 KP.
- 9) dostęp do parkingu A.2.3 KP od dróg wewnętrznych A2.6 KDW, i A.2.7 KDW.

9. USTALENIA DOTYCZĄCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 1) zaopatrzenie w media: woda: z sieci wodociągowej, elektryczność: z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia, gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy, ogrzewanie : z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych, ścieki sanitarne : do kanalizacji sanitarnej, odprowadzenie wód opadowych: z dachów obiektów stałych oraz utwardzonych powierzchni dojazdów i miejsc postojowych dla samochodów - do kanalizacji deszczowej, po uprzednim podczyszczeniu w stopniu przewidzianym w przepisach szczególnych; utylizacja odpadów stałych -zgodnie z ustawą o odpadach.
- 2) dopuszcza się adaptację istniejącej kotłowni w terenie elementarnym 1.U pod warunkiem dostosowania jej do technologii niskoemisyjnych;
- 3) dopuszcza się adaptację istniejącego komina w terenie elementarnym 1.U wraz z zainstalowanymi na nim urządzeniami technicznymi (w tym telekomunikacji i łączności)
- 4) dopuszcza się sytuowanie stacji telefonii komórkowych w terenie elementarnym 1.U
- 5) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej i realizację małych urządzeń sieciowych w obrębie terenu (np. stacja trafo);
- 6) pozostałe ustalenia dot. infrastruktury - zgodnie z § 5 uchwały;

10. INNE SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA ORAZ OGRANICZENIA UŻYTKOWANIA

- 1) w przypadku realizacji zabudowy lub rozbiórki w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy historycznej na etapie projektowym należy sporządzić ekspertyzę dotyczącą wpływu projektowanych robót na sąsiednią zabudowę historyczną oraz sposobów eliminacji ewentualnych zagrożeń.
- 2) *Teren poprzemysłowy, wymaga rekultywacji; zakres niezbędnych prac związanych z rekultywacją terenu należy ustalić na podstawie badań stopnia zanieczyszczeń gleby i występowania zanieczyszczeń przekraczających dopuszczalne normy.*
- 3) *Na etapie projektów budowlanych powinny być sporządzane oceny warunków geologiczno-inżynierskich w formie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej.*
- 4) projektowana rzędna warstwy terenu – zachowanie warstwy istniejącej

11. ZASADY DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TYMCZASOWEGO

- 1) Do czasu realizacji docelowych funkcji usługowych centrotwórczych dopuszcza się użytkowanie stałych budynków przemysłowych na inne nieuciążliwe funkcje usługowe, magazynowe, rzemieślnicze i produkcyjne pod warunkiem że prowadzona działalność nie będzie kolidowała z funkcjami docelowymi przewidzianymi w planie i spełniała warunki określone w p-ctwie 6.1. (np. magazyn, hurtownia, szwalnia, produkcja i montaż urządzeń elektronicznych, itp. analogiczne)
- 2) w terenie elementarnym A2.5 KP oraz A2.6KDW zaleca się tymczasowe zachowanie istniejącej bocznicy kolejowej do czasu docelowego wykorzystania obiektów zlokalizowanych w terenie A2.1U zgodnego z ustaleniami pkt 2.
- 3) przez okres tymczasowej adaptacji i wykorzystania istniejącej bocznicy kolejowej w terenie elementarnym 3KP należy zapewnić możliwość rozładunku towarów transportu kolejowego.
- 4) zakaz realizacji wszelkich nowych tymczasowych obiektów, z wyjątkiem urządzeń zapleczy budowy

12. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁAT Z TYTUŁU ZMIANY WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

30%

13. INNE ZAPISY

- 1) w planowanych do realizacji budynkach użyteczności publicznej uwzględnić lokalizację ukryć zgodnie z wymogami obrony cywilnej;
- 2) oświetlenie zewnętrzne oraz zaopatrzenie w wodę musi być zgodne z warunkami ochrony p/pożarowej i obrony cywilnej;
- 3) adaptacje istniejącej zabudowy, realizacje dojeżdż, dojazdów i parkingów i jakichkolwiek elementów zagospodarowania mogących mieć wpływ na organizację ruchu na ul. Chopina (droga wojewódzka) powinny uwzględniać warunki wynikające z przepisów szczególnych / dotyczy terenów elementarnych 2.5 KDW i 2.1 U/
- 4) ze względu na położenie w strefie oddziaływania lotniska Pruszcz wszelkie zmiany dotyczące istniejącego komina i umieszczonych na nim elementów technicznych i sygnalizacyjnych powinny uwzględniać warunki wynikające z przepisów szczególnych;

1. nr karty terenu A13.

2. PRZEZNACZENIE TERENU

oznaczenie terenów elementarnych	Funkcje terenu
1. U	Zabudowa usługowa centrotwórcza (w rozumieniu planu) o charakterze śródmiejskim Dopuszcza się funkcje mieszkalną Dopuszcza się realizację usług obsługi komunikacji typu stacja benzynowa,
2. KP	Parking terenowy

3. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- 1) linie zabudowy – wg rysunku planu;
- 2) wysokość zabudowy : max 3 kondygnacje /w tym poddasze użytkowe/ obligatoryjnie 3 kondygnacje od strony ul. Chopina- zabudowa pierzejowa , wysokość budynku od naturalnej warstwy terenu do wierzchu kalenicy max 11,0 m, wysokość ściany frontowej budynków projektowanych od strony ul. Chopina: od poziomu chodnika do okapu dachu – min. 5,80 m;
- 3) procent powierzchni zabudowy – max 35% terenu 1.U
- 4) zakaz sytuowania obiektów substandardowych i tymczasowych;
- 5) dachy strome, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci 35°-45°; powierzchnia rzutów lukarn dachowych nie może przekraczać 20% powierzchni rzutu dachu; główna kalenica równoległa do osi drogi bezpośrednio przylegającej
- 6) usługi należy lokalizować w kondygnacji parteru, możliwa lokalizacja usług na II i III kondygnacji pod warunkiem organizacji wejścia oddzielnego z zewnątrz lub lokalizacji usług na całej kondygnacji (bez mieszkań); rzędna posadzki lokalu usługowego w parterze budynku – od 0,00 do max +0,2 m od poziomu chodnika przyległej drogi na wprost wejścia;
- 7) nie dopuszcza się sytuowania zabudowy bezpośrednio przy granicy bocznych wydzieleni działek budowlanych;
- 8) w powierzchniach utwardzonych należy stosować nawierzchnie o szlachetnych fakturach (np. kamień brukowy, kostka brukowa, itp.) dopuszcza się nawierzchnię asfaltową w obrębie placu parkingowego w terenie elementarnym 2.KP,
- 9) nowa zabudowa powinna być realizowana wg projektów indywidualnych, musi też reprezentować wysoki standard; estetyczny, pod względem zasad podziałów i proporcji, detali i kolorystyki oraz zastosowanych materiałów budowlanych; i towarzyszących jej elementów małej architektury musi być zharmonizowana z formami historycznej zabudowy,
- 10) a) w wykończeniach zewnętrznych budynków i formach małej architektury bezwzględnie wymaga się stosowania materiałów wysokiej jakości (jak: dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglastym, brązowym lub grafitowym, przeszklenia, cegła, okładziny kamienne /piaskowiec, granit, wapień / lub ceramiczne o szlachetnych fakturach, drewno; szkło; tynki w kolorach zharmonizowanych z kolorystyką i fakturą naturalnych materiałów, stolarka: drewniana, aluminiowa, stalowa; elementy ślusarskie - żelazo kute, mosiądz, miedź, cynk, ołów, stal nierdzewna; wyklucza się okładziny budynków z blach, papy i PCV;
b) elewacje budynków powinny charakteryzować się staranną aranżacją i kompozycją o wysokich walorach estetycznych, wyklucza się jednorodne elewacje wykończone w całości jako otynkowane i malowane, obowiązuje stosowanie okładzin /kamień, ceramika, szkło, inne materiały okładzinowe o szlachetnych fakturach / w wykończeniu elewacji co najmniej w kondygnacji parteru;
- 11) dopuszcza się reklamy na elewacji budynku jedynie dla podmiotów w nim zlokalizowanych. Powierzchnia kompletnej reklamy dla każdego podmiotu nie może być większa niż 1,0 m²; dopuszcza się jeden pylon reklamowy zbiorczy dot. prowadzonej działalności w strefie 1.U; zakaz reklam wolno stojących na i na ogrodzeniach;

- 12) powierzchnie nieutwardzone muszą być zagospodarowane w formie zieleni urządzonej; z udziałem komponowanej zieleni wysokiej;
- 13) obowiązkowe projektowane zadrzewienia rzędowe – wg rys planu;
- 16) śmietniki powinny być realizowane w obrębie posesji inwestora, powinny być wkomponowane w bryły budynków.

4. ZASADY DOTYCZĄCE SCALEŃ I PODZIAŁÓW NIERUCHOMOŚCI

- 1) teren należy wydzielić geodezyjnie po obrysie linii rozgraniczających głównych, bez podziałów wewnętrznych / jedna działka /;

5. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW I DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- 1) teren położony w granicach zabytkowego zespołu Cukrowni Pruszcz, wpisanego do rejestru zabytków PWKZ
- 2) nowa zabudowa powinna podporządkować się celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,
- 3) wymogi dot. podziałów geodezyjnych i rozwiązań architektoniczno-materiałowych - wg ustaleń pkt. 3.i 4;
- 4) teren objęty strefą ochrony archeologicznej.

6. ZASADY DOTYCZĄCE OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KRAJOBRAZU

- 1) zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej prowadzonej na przedmiotowym terenie winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami; zastosowane rozwiązania projektowo-budowlane muszą zapewniać na granicy z funkcjami chronionymi wszystkie określone obowiązującymi przepisami warunki; stopień emisji hałasu, zanieczyszczeń, pyłów, promieniowania nie może przekraczać poziomów ustalonych przepisami szczególnymi dla zabudowy usługowej. Wyklucza się działalność mogąca powodować emisję przykrych zapachów,
- 2) powierzchnia czynna biologicznie powinna obejmować: – min 20% terenu elementarnego 1.U, min 5% terenu elementarnego 2.KP; w obrębie powierzchni czynnych biologicznie należy wprowadzać biogrupy drzew, krzewów i trawników;
- 3) pas terenu wzdłuż ul. Chopina (szerokości min. 30 m) znajduje się w zasięgu uciążliwości akustycznej tej ulicy – w strefie uciążliwości akustycznej należy ograniczyć przeznaczenie zabudowy na funkcje chronione, zaleca się zastosowanie stolarki okiennej o zwiększonej izolacyjności akustycznej,

7. STREFY ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ

Cały teren wydzielony liniami rozgraniczającymi powinien być objęty zorganizowaną formą działalności inwestycyjnej, uwzględniającą realizację zabudowy wraz z towarzyszącą zielenią, małą architekturą i parkingami;

8. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ I PARKOWANIA

1) obsługa komunikacyjna terenu – dojścia piesze- z dróg przyległych, dojazdy ; z drogi A.28.1K DW, ponadto dopuszcza się jeden wjazd od drogi A23. 1.KD-Z, nie dopuszcza się organizacji wjazdów od strony ul. Chopina;

2) realizacja nowej zabudowy uwarunkowana jest możliwością organizacji miejsc do parkowania (min. 2,5 mp/ 100m² pow. uż. usługowej, 1,5 mp/1 mieszkanie) w obrębie terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

3) oprócz miejsc parkingowych terenowych, garaże i miejsca parkingowe mogą być realizowane jako samodzielne budynki garażowo-parkingowe zbiorowe lub jako parkingi i garaże wbudowane w obiekty usługowe bądź mieszkalne;

rzut garażu wbudowanego którego strop położony jest powyżej poziomu naturalnej warstwy terenu, może być wysunięty na zewnątrz max o 3,0 m w stosunku do lica ścian usytuowanych nad nim kondygnacji mieszkaniowych bądź usługowych; zakaz realizacji indywidualnych garaży wolnostojących;

4) w parkingu terenowym 2.KP co najmniej 20% miejsc parkingowych powinny stanowić miejsca parkingowe ogólnodostępne

5) zakaz grodzenia wewnętrznych parkingów A.13.2 KP od strony drogi dojazdowej.

9. USTALENIA DOTYCZĄCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1) zaopatrzenie w media: woda: z sieci wodociągowej, elektryczność: z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia, gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy, ogrzewanie: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych, ścieki sanitarne: do kanalizacji sanitarnej, odprowadzenie wód opadowych: z dachów obiektów stałych oraz utwardzonych powierzchni dojazdów i miejsc postojowych dla samochodów- do kanalizacji deszczowej, po uprzednim podczyszczeniu w stopniu przewidzianym w przepisach szczególnych; utylizacja odpadów stałych -zgodnie z ustawą o odpadach;

2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej i realizację małych urządzeń sieciowych w obrębie terenu;

3) należy bezwzględnie zachować istniejący kolektor kanalizacji sanitarnej ks 800;

4) pozostałe ustalenia dot. infrastruktury - zgodnie z § 5 uchwały;

10. INNE SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA ORAZ OGRANICZENIA UŻYTKOWANIA

1) teren przemysłowy, wymaga rekultywacji; zakres niezbędnych prac związanych z rekultywacją terenu należy ustalić na podstawie badań stopnia zanieczyszczeń gleby i występowania zanieczyszczeń przekraczających dopuszczalne normy;

2) na etapie projektów budowlanych powinny być sporządzane oceny warunków geologiczno-inżynierskich w formie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej;

3) projektowana rzędna warstwy terenu: zachowanie warstwy istniejącej (ok. 8,5 m n.p.m. (±0,5m).

11. ZASADY DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TYMCZASOWEGO

zakaz realizacji wszelkich tymczasowych form zagospodarowania, z wyjątkiem urządzeń zapleczy budowy

12. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁAT Z TYTUŁU ZMIANY WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

30%

13. INNE ZAPISY

1) w planowanych do realizacji budynkach użyteczności publicznej uwzględnić lokalizację ukryć zgodnie z wymogami obrony cywilnej;

- 2) oświetlenie zewnętrzne oraz zaopatrzenie w wodę musi być zgodne z warunkami ochrony p/pożarowej i obrony cywilnej;
- 3) realizacje i adaptacje zabudowy, realizacje dojeżdż, dojazdów i parkingów i jakichkolwiek elementów zagospodarowania mogących mieć wpływ na organizację ruchu na ul. Chopina (droga wojewódzka) należy przeprowadzać z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów szczególnych;
- 4) określenie linii rozgraniczających od strony skrzyżowania proj. drogi A23..KD-L z ul. Chopina powinno nastąpić na podstawie koncepcji skrzyżowania.

1. nr karty terenu A 14.

2. PRZEZNACZENIE TERENU

oznaczenie terenów elementarnych	Funkcje terenu
1. U	Zabudowa usługowa centrotwórcza (w rozumieniu planu) Dopuszcza się funkcję mieszkalną
2. KP	Parking terenowy

3. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- 1) linie zabudowy – wg rysunku planu;
- 2) wysokość zabudowy: max 3 kondygnacje /w tym poddasze użytkowe/, wysokość budynku od naturalnej warstwy terenu do wierzchu kalenicy max 11,0 m, wysokość ściany frontowej budynków projektowanych od strony ul. Chopina: od poziomu chodnika do okapu dachu – min. 5,80 m;
- 3) procent powierzchni zabudowy działki budowlanej - max 35% powierzchni terenu 1.U;
- 4) zakaz sytuowania obiektów substandardowych i tymczasowych;
- 5) dachy strome, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci 35°-45°; powierzchnia rzutów lukarn dachowych nie może przekraczać 20% powierzchni rzutu dachu; główna kalenica równoległa do osi drogi bezpośrednio przylegającej
- 6) usługi należy lokalizować w kondygnacji parteru, możliwa lokalizacja usług na II i III kondygnacji pod warunkiem organizacji wejścia oddzielnego z zewnątrz lub lokalizacji usług na całej kondygnacji (bez mieszkań); rzędna posadzki lokalu usługowego w parterze budynku – od 0,00 do max +0,2 m od poziomu chodnika przyległej drogi na wprost wejścia;
- 7) długość ściany budynku nie może przekraczać 40 m, budynki mogą być realizowane w formie zabudowy zwartej, o stykających się ścianach bocznych budynków;
- 8) akcent architektoniczny (typu: wykusz, lukarna, charakterystyczny element detalu architektonicznego itp.) – wg rysunku planu;
- 9) w powierzchniach utwardzonych należy stosować nawierzchnie o szlachetnych fakturach (np. kamień brukowy, kostka brukowa, itp.) dopuszcza się nawierzchnię asfaltową w obrębie placu parkingowego w terenie elementarnym 2.KP,
- 10) nowa zabudowa powinna być realizowana wg projektów indywidualnych, musi też reprezentować wysoki standard; estetyczny, pod względem zasad podziałów i proporcji, detali i kolorystyki oraz zastosowanych materiałów budowlanych; i towarzyszących jej elementów małej architektury musi być zharmonizowana z formami historycznej zabudowy,

- 11) a) w wykończeniach zewnętrznych budynków i formach małej architektury bezwzględnie wymaga się stosowania materiałów wysokiej jakości (jak: dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglastym, brązowym lub grafitowym, przeszklenia, cegła, okładziny kamienne /piaskowiec, granit, wapień / lub ceramiczne o szlachetnych fakturach, drewno; szkło; tynki w kolorach zharmonizowanych z kolorystyką i fakturą naturalnych materiałów, stolarka: drewniana, aluminiowa, stalowa; elementy ślusarskie - żelazo kute, mosiądz, miedź, cynk, ołów, stal nierdzewna; wyklucza się okładziny budynków z blach, papy i PCV;
- b) elewacje budynków powinny charakteryzować się staranną aranżacją i kompozycją o wysokich walorach estetycznych, wyklucza się jednorodne elewacje wykończone w całości jako otynkowane i malowane, obowiązuje stosowanie okładzin /kamień, ceramika, szkło, inne materiały okładzinowe o szlachetnych fakturach / w wykończeniu elewacji co najmniej w kondygnacji parteru;
- 12) dopuszcza się reklamy na elewacji budynku jedynie dla podmiotów w nim zlokalizowanych. Powierzchnia kompletnej reklamy dla każdego podmiotu nie może być większa niż 1,0 m² Zakaz reklam wolnostojących oraz na ogrodzeniach.
- 13) powierzchnie nieutwardzone muszą być zagospodarowane w formie zieleni urządzonej; z udziałem komponowanej zieleni wysokiej;
- 14) obligatoryjne projektowane zadrzewienia rzędowe – wg rys planu
- 15) śmietniki powinny być realizowane w obrębie posesji inwestora, w przypadku nowej zabudowy powinny być wkomponowane w bryły budynków;

4. ZASADY DOTYCZĄCE SCALEŃ I PODZIAŁÓW NIERUCHOMOŚCI

- 1) teren należy wydzielić geodezyjnie po obrysie linii rozgraniczających głównych, bez podziałów wewnętrznych / jedna działka /

5. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW I DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- 1) teren położony w granicach zabytkowego zespołu Cukrowni Pruszcz, wpisanego do rejestru zabytków PWKZ;
- 2) zachowane fragmenty zabytkowego muru – wpisane do rejestru zabytków PWKZ, objęte ochroną konserwatorską, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) nowa zabudowa powinna podporządkować się celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego;
- 4) wymogi dot. podziałów geodezyjnych i rozwiązań architektoniczno-materiałowych - wg ustaleń pkt. 3.i 4;
- 5) teren objęty strefą ochrony archeologicznej.

6. ZASADY DOTYCZĄCE OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KRAJOBRAZU

- 1) zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej prowadzonej na przedmiotowym terenie winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami; zastosowane rozwiązania projektowo-budowlane muszą zapewniać na granicy z funkcjami chronionymi wszystkie określone obowiązującymi przepisami warunki; stopień emisji hałasu, zanieczyszczeń, pyłów, promieniowania nie może przekraczać poziomów ustalonych przepisami szczególnymi dla zabudowy usługowej. Wyklucza się działalność mogącą powodować emisję przykrych zapachów;

- 2) powierzchnia czynna biologicznie powinna obejmować : – min 20% terenu elementarnego 1.U, min 5% terenu elementarnego 2.KP; w obrębie powierzchni czynnych biologicznie należy wprowadzać biogrupy drzew, krzewów i trawników;
- 3) pas terenu wzdłuż ul. Chopina (szerokości min. 30 m) znajduje się w zasięgu uciążliwości akustycznej tej ulicy – w strefie uciążliwości akustycznej należy ograniczyć przeznaczenie zabudowy na funkcje chronione, zaleca się zastosowanie stolarki okiennej o zwiększonej izolacyjności akustycznej,

7. STREFY ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ

cały teren wydzielony liniami rozgraniczającymi powinien być objęty zorganizowaną formą działalności inwestycyjnej, uwzględniającą realizację zabudowy wraz z towarzyszącą zielenią, małą architekturą i parkingami

8. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ I PARKOWANIA

- 1) obsługa komunikacyjna terenu – dojścia piesze- z dróg przyległych, dojazdy ; z drogi A.27.1KDW, ponadto dopuszcza się jeden wjazd od drogi A23.1.KD-Z, nie dopuszcza się organizacji wjazdów od strony ul. Chopina;
- 2) realizacja nowej zabudowy uwarunkowana jest możliwością organizacji miejsc do parkowania (min. 2,5 mp/ 100m² pow. uż. usługowej, 1,5 mp/1 mieszkanie) w obrębie terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) oprócz miejsc parkingowych terenowych, garaże i miejsca parkingowe mogą być realizowane jako samodzielne budynki garażowo-parkingowe zbiorowe lub jako parkingi i garaże wbudowane w obiekty usługowe bądź mieszkalne;
rzut garażu wbudowanego którego strop położony jest powyżej poziomu naturalnej warstwy terenu, może być wysunięty na zewnątrz max o 3,0 m w stosunku do lica ścian usytuowanych nad nim kondygnacji mieszkaniowych bądź usługowych; zakaz realizacji indywidualnych garaży wolnostojących;
- 4) w parkingu terenowym 2.KP co najmniej 20% miejsc parkingowych powinny stanowić miejsca parkingowe ogólnodostępne;
- 5) zakaz grodzenia wewnętrznych parkingów A.14.2 KP od strony drogi dojazdowej.

9. USTALENIA DOTYCZĄCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 1) zaopatrzenie w media: woda: z sieci wodociągowej, elektryczność: z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia, gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy, ogrzewanie: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych, ścieki sanitarne: do kanalizacji sanitarnej, odprowadzenie wód opadowych: z dachów obiektów stałych oraz utwardzonych powierzchni dojazdów i miejsc postojowych dla samochodów- do kanalizacji deszczowej, po uprzednim podczyszczeniu w stopniu przewidzianym w przepisach szczególnych; utylizacja odpadów stałych -zgodnie z ustawą o odpadach;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej i realizację małych urządzeń sieciowych w obrębie terenu;
- 3) należy bezwzględnie zachować istniejący kolektor kanalizacji sanitarnej ks 800;
- 4) pozostałe ustalenia dot. infrastruktury - zgodnie z § 5 uchwały.

10. INNE SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA ORAZ OGRANICZENIA UŻYTKOWANIA

- 1) teren przemysłowy, wymaga rekultywacji; zakres niezbędnych prac związanych z rekultywacją terenu należy ustalić na podstawie badań stopnia zanieczyszczeń gleby i występowania zanieczyszczeń przekraczających dopuszczalne normy;
- 2) na etapie projektów budowlanych powinny być sporządzane oceny warunków geologiczno-inżynierskich w formie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej;
- 3) projektowana rzędna warstwy terenu: zachowanie warstwy istniejącej, ok. 8,5 m n.p.m. ($\pm 0,5$ m).

11. ZASADY DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TYMCZASOWEGO

zakaz realizacji wszelkich tymczasowych form zagospodarowania, z wyjątkiem urządzeń zapleczy budowy

12. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁAT Z TYTUŁU ZMIANY WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

30%

13. INNE ZAPISY

- 1) w planowanych do realizacji budynkach użyteczności publicznej uwzględnić lokalizację ukryć zgodnie z wymogami obrony cywilnej;
- 2) oświetlenie zewnętrzne oraz zaopatrzenie w wodę musi być zgodne z warunkami ochrony p/pożarowej i obrony cywilnej;
- 3) realizacje i adaptacje zabudowy, realizacje dojeżdż, dojazdów i parkingów i jakichkolwiek elementów zagospodarowania mogących mieć wpływ na organizację ruchu na ul. Chopina (droga wojewódzka) należy przeprowadzać z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów szczególnych;
- 4) określenie linii rozgraniczających od strony skrzyżowania proj. drogi A23..KD-L z ul. Chopina winno nastąpić na podstawie koncepcji skrzyżowania
- 5) możliwa adaptacja istniejącego budynku mieszkalnego przy ul. Chopina 11.

1. nr karty terenu A. 17

2. PRZEZNACZENIE TERENU

oznaczenie terenów elementarnych	Funkcje terenu
1. U	Zabudowa usługowa centrotwórcza (w rozumieniu planu) z zielenią towarzyszącą Dopuszcza się funkcję mieszkalną z wyjątkiem kondygnacji parteru

3. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- 1) adaptacja istniejącego zabytkowego budynku z zachowaniem jego gabarytów, wysokości i kształtu dachu oraz detalu i wystroju zewnętrznego;
- 2) linie zabudowy – wg rysunku planu;
- 3) max procent powierzchni zabudowy działki budowlanej - zachowanie istniejącej powierzchni zabudowy;
- 4) wysokość zabudowy – zachowanie istniejącej wysokości;
- 5) zakaz sytuowania obiektów substandardowych i tymczasowych;
- 6) strefa zieleni wewnętrznej - wg rysunku planu;
- 7) w przypadku adaptacji zabudowy należy zachowywać wysoki standard estetyczny pod względem detali i kolorystyki oraz zastosowanych materiałów budowlanych; forma budynków, detali architektonicznych jak i małej architektury powinny harmonizować z formami historycznej zabudowy;
- 8) w wykończeniach zewnętrznych budynków i formach małej architektury bezwzględnie wymaga się stosowania materiałów wysokiej jakości (dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglastym, brązowym lub grafitowym, przeszklenia, cegła, okładziny kamienne /piaskowiec, granit, wapień / lub ceramiczne o szlachetnych fakturach, drewno; szkło; tynki w kolorach zharmonizowanych z kolorystyką i fakturą naturalnych materiałów, stolarka: drewniana, aluminiowa, stalowa; elementy ślusarskie - żelazo kute, mosiądz, miedź, cynk, ołów, stal nierdzewna; wyklucza się okładziny budynków z blach, papy i PCV;
- 9) w powierzchniach utwardzonych należy stosować nawierzchnie o szlachetnych fakturach (np. kamień brukowy, kostka brukowa, płyty o fakturach naturalnych materiałów, itp.);
- 10) dopuszcza się reklamy na elewacji budynku jedynie dla podmiotów w nim zlokalizowanych. Powierzchnia kompletnej reklamy dla każdego podmiotu nie może być większa niż 1,0 m² Zakaz reklam wolnostojących oraz na ogrodzeniach;
- 11) powierzchnie nieutwardzone muszą być zagospodarowane w formie zieleni urządzonej; z udziałem komponowanej zieleni;
- 12) śmietniki powinny być realizowane w obrębie posesji inwestora,
- 13) usługi należy lokalizować w kondygnacji parteru, minimum w części zabudowy gdzie obowiązuje obligatoryjna linia zabudowy, możliwa lokalizacja usług na II i III kondygnacji pod warunkiem organizacji wejścia oddzielnego z zewnątrz lub lokalizacji usług na całej kondygnacji (bez mieszkań).

4. ZASADY DOTYCZĄCE SCALEŃ I PODZIAŁÓW NIERUCHOMOŚCI

- 1) zgodnie z rysunkiem planu

5. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW I DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- 1) teren położony w granicach zabytkowego zespołu Cukrowni Pruszczy, wpisanego do rejestru zabytków PWKZ;
- 2) budynek zabytkowy nr Chopina 17 (dawna rezydencja akcjonariusza oraz zachowane fragmenty muru z 1880r) oraz zachowane fragmenty zabytkowego muru i ogrodzeń – wpisane do rejestru zabytków PWKZ, objęte ochroną konserwatorską, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) *adaptacja i obiektów powinna podporządkować się celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego;*
 - 4) ustalenia dot. podziałów geodezyjnych i rozwiązań architektoniczno-materiałowych – wg ustaleń pkt. 3. i 4;
- 5) teren objęty strefą ochrony archeologicznej.

6. ZASADY DOTYCZĄCE OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KRAJOBRAZU

- 1) zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej prowadzonej na przedmiotowym terenie winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami; zastosowane rozwiązania projektowo-budowlane muszą zapewniać na granicy z funkcjami chronionymi wszystkie określone obowiązującymi przepisami warunki, Stopień emisji hałasu, zanieczyszczeń, pyłów, promieniowania nie może przekraczać poziomów ustalonych przepisami szczególnymi dla zabudowy usługowej. Wyklucza się działalność mogąca powodować emisję przykrych zapachów;
- 2) powierzchnia czynna biologicznie powinna obejmować:
 - a) min 70% powierzchni terenu w strefie zieleni wewnętrznej;
 - b) min 10% pozostałego terenu;
- 3) zaleca się uaktywnienie biologiczne terenów zdewastowanych i wzmocnienie terenów aktywnych biologicznie, poprzez wprowadzenie biogrup drzew, krzewów i trawników;
 - 3) ochrona istniejącego cennego drzewostanu – zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) *pas terenu wzdłuż ul. Chopina (szerokości min. 30 m) znajduje się w zasięgu uciążliwości akustycznej tej ulicy – w strefie uciążliwości akustycznej należy ograniczyć przeznaczenie zabudowy na funkcje chronione, zaleca się zastosowanie stolarki okiennej o zwiększonej izolacyjności akustycznej.*

7. STREFY ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ

Nie dotyczy;

8. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ I PARKOWANIA

- 1) obsługa komunikacyjna terenu – z drogi wewnętrznej A2. 8 KDW;
- 2) parkowanie- organizacja miejsc do parkowania (min. 2,5 mp/ 100m² pow uż. usługowej, 1,0 mp/1 mieszkanie) w obrębie terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) zakaz realizacji nowych indywidualnych garaży wolnostojących;
- 4) możliwy dostęp od strony parkingu A2.4Kp;
- 5) co najmniej 20% miejsc parkingowych powinny stanowić miejsca parkingowe terenowe ogólnodostępne.

9. USTALENIA DOTYCZĄCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 1) zaopatrzenie w media: woda: z sieci wodociągowej, elektryczność: z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia, gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy, ogrzewanie: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych, ścieki sanitarne: do kanalizacji sanitarnej, odprowadzenie wód opadowych: z dachów obiektów stałych oraz utwardzonych powierzchni dojazdów i miejsc postojowych dla samochodów- do kanalizacji deszczowej, po uprzednim podczyszczeniu w stopniu przewidzianym w przepisach szczególnych; utylizacja odpadów stałych -zgodnie z ustawą o odpadach;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej i realizację małych urządzeń sieciowych w obrębie terenu;
- 3) pozostałe ustalenia dot. infrastruktury - zgodnie z § 5 uchwały.

10. INNE SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA ORAZ OGRANICZENIA UŻYTKOWANIA

- 1) *na etapie projektów budowlanych powinny być sporządzane oceny warunków geologiczno-inżynierskich w formie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej.*

11. ZASADY DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TYMCZASOWEGO

zakaz realizacji wszelkich tymczasowych form zagospodarowania, z wyjątkiem urządzeń zapleczy budowy

12. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁAT Z TYTUŁU ZMIANY WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

30%

13. INNE ZAPISY

- 1) w planowanych do realizacji budynkach użyteczności publicznej uwzględnić lokalizację ukryć zgodnie z wymogami obrony cywilnej;
- 2) oświetlenie zewnętrzne oraz zaopatrzenie w wodę musi być zgodne z warunkami ochrony p/pożarowej i obrony cywilnej;
- 3) adaptacje istniejącej zabudowy, realizacje dojazdów, dojazdów i parkingów i jakichkolwiek elementów zagospodarowania mogących mieć wpływ na organizację ruchu na ul. Chopina (droga wojewódzka) należy przeprowadzać z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów szczególnych.

1. nr karty terenu A18

2. PRZEZNACZENIE TERENU

oznaczenie terenów elementarnych	Funkcje terenu
1. U,	Zabudowa usługowa centrotwórcza (w rozumieniu planu) o charakterze śródmiejskim Dopuszcza się funkcję mieszkalną Dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy jednorodzinnej

3. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- 1) linie zabudowy – wg rysunku planu;
- 2) wysokość zabudowy: max 3 kondygnacje /w tym poddasze użytkowe/, wysokość budynku od naturalnej warstwy terenu do wierzchu kalenicy max 11,0 m; wysokość ściany frontowej budynków projektowanych od strony ul. Chopina: od poziomego chodnika do okapu dachu – min. 5,80 m;
- 3) procent powierzchni zabudowy działki budowlanej - max 35%;
- 4) możliwa adaptacja istniejącej zabudowy z zaleceniem dostosowania pod względem rozwiązań materiałowo-kolorystycznych do wymogów planu jak dla nowej zabudowy projektowanej;
- 5) a) dachy strome, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci 35°-45°; główna kalenica równoległa do osi drogi bezpośrednio przylegającej
b) powierzchnia rzutów lukarn dachowych nie może przekraczać 20% powierzchni rzutu dachu;
c) w przypadku adaptacji istniejących budynków o płaskich dachach zaleca się zmianę geometrii dachu na dach stromy o nachyleniu połaci 20°-45°; wyklucza się dachy mansardowe

- 6) usługi należy lokalizować w kondygnacji parteru, minimum w części zabudowy gdzie obowiązuje obligatoryjna linia zabudowy, możliwa lokalizacja usług na II i III kondygnacji pod warunkiem organizacji wejścia oddzielnego z zewnątrz lub lokalizacji usług na całej kondygnacji (bez mieszkań); rzędna posadzki lokalu usługowego w parterze budynku – od 0,00 do max + 0.5 m od poziomu chodnika drogi przyległej;
- 7) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy bocznych wydzieleni działek budowlanych;
- 8) długość ściany budynku nie może przekraczać 35 m, budynki mogą być realizowane w formie zabudowy zwartej, o stykających się ścianach bocznych budynków
- 9) w powierzchniach utwardzonych należy stosować nawierzchnie o szlachetnych fakturach (np. kamień brukowy, kostka brukowa, itp.) dopuszcza się nawierzchnię asfaltową w obrębie placu parkingowego w terenie elementarnym 2.KP,
- 10) nowa zabudowa powinna być realizowana wg projektów indywidualnych, musi też reprezentować wysoki standard; estetyczny, pod względem zasad podziałów i proporcji, detali i kolorystyki oraz zastosowanych materiałów budowlanych; i towarzyszących jej elementów małej architektury musi być zharmonizowana z formami historycznej zabudowy,
- 11)a) w wykończeniach zewnętrznych budynków i formach małej architektury bezwzględnie wymaga się stosowania materiałów wysokiej jakości (jak: dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglastym, brązowym lub grafitowym, przeszklenia, cegła, okładziny kamienne /piaskowiec, granit, wapień / lub ceramiczne o szlachetnych fakturach, drewno; szkło; tynki w kolorach zharmonizowanych z kolorystyką i fakturą naturalnych materiałów, stolarka: drewniana, aluminiowa, stalowa; elementy ślusarskie - żelazo kute, mosiądz, miedź, cynk, ołów, stal nierdzewna; wyklucza się okładziny budynków z blach, papy i PCV;
- b) elewacje budynków powinny charakteryzować się staranną aranżacją i kompozycją o wysokich walorach estetycznych, wyklucza się jednorodne elewacje wykończone w całości jako otynkowane i malowane, obowiązuje stosowanie okładzin /kamień, ceramika, szkło, inne materiały okładzinowe o szlachetnych fakturach / w wykończeniu elewacji co najmniej w kondygnacji parteru;
- 12) dopuszcza się reklamy na elewacji budynku jedynie dla podmiotów w nim zlokalizowanych. Powierzchnia kompletnej reklamy dla każdego podmiotu nie może być większa niż 1,0 m² Zakaz reklam wolnostojących oraz na ogrodzeniach.
- 13) powierzchnie nieutwardzone muszą być zagospodarowane w formie zieleni urządzonej; z udziałem komponowanej zieleni wysokiej;
- 14) zakaz sytuowania obiektów substandardowych i tymczasowych;
- 15) obligatoryjny ciąg pieszy/ pieszo-jedny wg rysunku planu;
- 16) śmietniki powinny być realizowane w obrębie posesji inwestora, w przypadku nowej zabudowy powinny być wkomponowane w bryły budynków.

4. ZASADY DOTYCZĄCE SCALEŃ I PODZIAŁÓW NIERUCHOMOŚCI

- 1) wydzielenie po obrysie linii rozgraniczających;
- 2) adaptacja istniejących wydzieleni wewnętrznych, zakaz nowych podziałów wewnętrznych;
- 3) teren objęty nadzorem archeologicznym.

5. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW I DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- 1) teren położony w granicach zabytkowego zespołu Cukrowni Pruszczy, wpisanego do rejestru zabytków PWKZ;
- 2) zachowane fragmenty zabytkowego muru i ogrodzeń – wpisane do rejestru zabytków PWKZ, objęte ochroną konserwatorską, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) nowa zabudowa powinna podporządkować się celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego;
- 4) ustalenia dot. podziałów geodezyjnych i rozwiązań architektoniczno-materiałowych – wg ustaleń pkt. 3.i 4;
dopuszcza się adaptację istniejących stałych form zagospodarowania i zabudowy nie spełniających w/w ustaleń; niemniej w przypadku adaptacji istniejącej stałej zabudowy i zagospodarowania zaleca się eliminację elementów dysharmonijnych, estetyzację form architektonicznych z dostosowaniem do wymogów określonych w planie;
- 5) teren objęty strefą ochrony archeologicznej;

6. ZASADY DOTYCZĄCE OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KRAJOBRAZU

- 1) zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej prowadzonej na przedmiotowym terenie winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami; zastosowane rozwiązania projektowo-budowlane muszą zapewniać na granicy z funkcjami chronionymi wszystkie określone obowiązującymi przepisami warunki; stopień emisji hałasu, zanieczyszczeń, pyłów, promieniowania nie może przekraczać poziomów ustalonych przepisami szczególnymi dla zabudowy usługowej. Wyklucza się działalność mogącą powodować emisję przykrych zapachów;
- 2) powierzchnia czynna biologicznie powinna obejmować: – min 20%, /nie dotyczy istniejącego stałego zagospodarowania, nie spełniającego tego warunku/; zaleca się uaktywnienie biologiczne terenów zdewastowanych i wzmocnienie terenów aktywnych biologicznie, poprzez wprowadzenie biogrup drzew, krzewów i trawników;
- 3) ochrona istniejącego drzewostanu – zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) *pas terenu wzdłuż ul. Chopina (szerokości min. 30 m) znajduje się w zasięgu uciążliwości akustycznej tej ulicy – w strefie uciążliwości akustycznej należy ograniczyć przeznaczenie zabudowy na funkcje chronione, zaleca się zastosowanie stolarki okiennej o zwiększonej izolacyjności akustycznej,*

7. STREFY ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ

Nie dotyczy;

8. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ I PARKOWANIA

- 1) obsługa komunikacyjna terenu:
 - a) dojścia piesze-z dróg przyległych,
 - b) dojazdy: z drogi A27.2.KDW, od strony ul Chopina – możliwa adaptacja istniejących wjazdów, zakaz organizacji dodatkowych wjazdów;
- 2) realizacja nowej zabudowy uwarunkowana jest możliwością organizacji miejsc do parkowania (min. 2,5 mp/ 100m² pow. uż. usługowej, 1,5 mp/1 mieszkanie) w obrębie terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, przy czym w bilansowanej powierzchni użytkowej należy uwzględnić sumę powierzchni istniejącej- adaptowanej i projektowanej;

- 3) oprócz miejsc parkingowych terenowych, garaże i miejsca parkingowe mogą być realizowane jako parkingi i garaże wbudowane w obiekty usługowe bądź mieszkalne; rzut garażu wbudowanego którego strop położony jest powyżej poziomu naturalnej warstwy terenu, może być wysunięty na zewnątrz max o 3,0 m w stosunku do lica ścian usytuowanych nad nim kondygnacji mieszkaniowych bądź usługowych; zakaz realizacji nowych indywidualnych garaży wolnostojących;
- 4) szerokość użytkowa ciągu pieszo-jezdnego : 5m, ciągu pieszego-3m;
- 5) zakaz grodzenia wewnętrznych parkingów od strony drogi dojazdowej;
- 6) co najmniej 20% miejsc parkingowych powinny stanowić miejsca parkingowe ogólnodostępne.

9. USTALENIA DOTYCZĄCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 1) zaopatrzenie w media: woda: z sieci wodociągowej, elektryczność: z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia, gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy, ogrzewanie: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych, ścieki sanitarne : do kanalizacji sanitarnej, odprowadzenie wód opadowych: z dachów obiektów stałych oraz utwardzonych powierzchni dojazdów i miejsc postojowych dla samochodów- do kanalizacji deszczowej, po uprzednim podczyszczeniu w stopniu przewidzianym w przepisach szczególnych; utylizacja odpadów stałych -zgodnie z ustawą o odpadach;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej i realizację małych urządzeń sieciowych w obrębie terenu;
- 3) pozostałe ustalenia dot. infrastruktury - zgodnie z § 5 uchwały.

10. INNE SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA ORAZ OGRANICZENIA UŻYTKOWANIA

2) na etapie projektów budowlanych powinny być sporządzane oceny warunków geologiczno-inżynierskich w formie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej.

11. ZASADY DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TYMCZASOWEGO

zakaz realizacji wszelkich tymczasowych form zagospodarowania, z wyjątkiem urządzeń zapleczy budowy

12. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁAT Z TYTUŁU ZMIANY WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

30%

13. INNE ZAPISY

- 2) w planowanych do realizacji budynkach użyteczności publicznej uwzględnić lokalizację ukryć zgodnie z wymogami obrony cywilnej;
- 2) oświetlenie zewnętrzne oraz zaopatrzenie w wodę musi być zgodne z warunkami ochrony p/pożarowej i obrony cywilnej;
- 3) adaptacje istniejącej zabudowy, realizacje dojazdów, dojazdów i parkingów i jakichkolwiek elementów zagospodarowania mogących mieć wpływ na organizację ruchu na ul. Chopina (droga wojewódzka) należy przeprowadzać z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów szczególnych.

1. nr karty terenu A 23

2. PRZEZNACZENIE TERENU

oznaczenie literowe 1. KD-Z	Projektowana droga publiczna zbiorcza
2. KD-Z	Projektowana droga publiczna zbiorcza

3. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- 1) droga lokalna projektowana D 1/2;
- 2) szerokość pasa drogowego – wg rysunku planu;
- 3) parametry techniczne drogi:
 - a) szer. jezdni min 7,5 m,
 - b) chodnik obustronny szer. min.2,0 m,
 - c) obligatoryjna ścieżka rowerowa jednostronna dwukierunkowa lub jednostronny stronny ciąg pieszo rowerowy szer. min.3m,
 - d) jezdnia-nawierzchnia asfaltowa
- 4) w chodnikach i pozostałych nawierzchniach utwardzonych (z wyjątkiem jezdni) należy stosować nawierzchnie o szlachetnych fakturach (np. kostka brukowa, kamień, płyty o fakturach naturalnych materiałów);
- 5) zakaz sytuowania wolnostojących billboardów reklamowych, reklamy muszą być wkomponowane w elementy małej architektury;
- 6) elementy małej architektury powinny reprezentować wysoką wartość estetyczną i użytkową. Muszą być realizowane w ujednocionej stylistyce z użyciem materiałów o szlachetnych fakturach jak : drewno, okładziny kamienne /piaskowiec, granit, wapień / lub ceramiczne o szlachetnych fakturach, ozdobne elementy ślusarskie – np. aluminium, stal, żelazo kute, stal nierdzewna; wyklucza wykończenia z papy i PCV; kolorystyka elementów powinna być zharmonizowana z kolorystyką i fakturą naturalnych materiałów,

4. ZASADY DOTYCZĄCE SCALEŃ I PODZIAŁÓW NIERUCHOMOŚCI

wydzielenie po obrysie linii rozgraniczających,

5. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW I DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- 1) teren położony w granicach zabytkowego zespołu Cukrowni Pruszcz, wpisanego do rejestru zabytków PWKZ;
- 2) teren objęty strefą ochrony archeologicznej;

6. ZASADY DOTYCZĄCE OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KRAJOBRAZU PRZYRODNICZEGO

- 1) usunięcie drzew istniejących, kolidujących z projektowanym układem komunikacyjnym – zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 2) ochrona pozostałych istniejących drzew – zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) powierzchnia czynna biologicznie-min 10% , nawierzchnie nieutwardzone należy zagospodarować w formie komponowanej zieleni urządzonej;
- 4) obligatoryjne wprowadzenie zadrzewień przyulicznych, o gatunkach dostosowanych do warunków miejskich.

7. STREFY ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ

- nie dotyczy;

8. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ I PARKOWANIA

- 1) skrzyżowania: z ul. Chopina- skanalizowane lub proste
- 2) pozostałe skrzyżowania: z drogami publicznymi – skanalizowane lub proste, z drogami wewnętrznymi - proste
- 3) dopuszcza się organizację miejsc parkingowych w pasie drogi;

9. USTALENIA DOTYCZĄCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 1) zaopatrzenie w media: woda: z sieci wodociągowej, elektryczność: z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia, odprowadzenie wód opadowych: z utwardzonych powierzchni dojazdów i miejsc postojowych dla samochodów- do kanalizacji deszczowej, po uprzednim podczyszczeniu w stopniu przewidzianym w przepisach szczególnych: z pozostałych powierzchni: na powierzchnię terenu, utylizacja odpadów stałych -zgodnie z ustawą o odpadach
- 2) pas drogi stanowi korytarz dla prowadzenia sieci infrastruktury technicznej.
- 3) pozostałe ustalenia dot. infrastruktury - zgodnie z § 5 uchwały;

10. INNE SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA ORAZ OGRANICZENIA UŻYTKOWANIA

- 1) realizację proj. drogi i skrzyżowania z ul. Chopina (droga wojewódzka), należy przeprowadzać z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów szczególnych;
- 2) określenie linii rozgraniczających skrzyżowania z ul. Chopina winno nastąpić na podstawie koncepcji skrzyżowania;
- 1) *teren przemysłowy, wymaga rekultywacji; zakres niezbędnych prac związanych z rekultywacją terenu należy ustalić na podstawie badań stopnia zanieczyszczeń gleby i występowania zanieczyszczeń przekraczających dopuszczalne normy;*
- 4) *na etapie projektów budowlanych powinny być sporządzane oceny warunków geologiczno-inżynierskich w formie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej;*
- 5) *w obrębie istniejących przemysłowych stawów technologicznych należy brać pod uwagę konieczność wymiany gruntów;*
- 6) projektowana orientacyjna rzędna nawierzchni w osi jezdni –wg rysunku planu ($\pm 0,3$ m).

11. ZASADY DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TYMCZASOWEGO

- 1) zakaz realizacji wszelkich innych tymczasowych form zagospodarowania

12. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁAT Z TYTUŁU ZMIANY WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

30%

13. INNE ZAPISY

- 1) oświetlenie zewnętrzne oraz zaopatrzenie w wodę musi być zgodne z warunkami ochrony p/pożarowej i obrony cywilnej;

1. nr karty terenu B1

2. PRZEZNACZENIE TERENU

oznaczenie terenów elementarnych	Funkcje terenu
1.MW,U	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa centrotwórcza (w rozumieniu planu) o charakterze śródmiejskim

2.U, MW,MN	Zabudowa usługowa centrotwórcza (w rozumieniu planu) oraz mieszkaniowa wielorodzinna o charakterze śródmiejskim i jednorodzinna /adaptacja istniejącej zabudowy jednorodzinnej/
3.U	Zabudowa usługowa centrotwórcza o charakterze śródmiejskim
4.KP, ZP	Parking wewnętrzny z zielenią towarzyszącą

3. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- 1) linie zabudowy – wg rysunku planu;
- 2) wysokość zabudowy: max 3 kondygnacje /w tym poddasze użytkowe/, wysokość budynku od naturalnej warstwy terenu do wierzchu kalenicy max 11,0 m (nie dotyczy istniejącej zabudowy nie spełniającej tego warunku);
- 3) procent powierzchni zabudowy działki budowlanej - max 40%;(nie dotyczy istniejącej zabudowy nie spełniającej tego warunku);
- 4) a) dachy strome, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci 35°-45°; główna kalenica równoległa do osi drogi bezpośrednio przylegającej;
- b) powierzchnia rzutów lukarn dachowych nie może przekraczać 20% powierzchni rzutu dachu;
- c) w przypadku adaptacji istniejących budynków o płaskich dachach zaleca się zmianę geometrii dachu na dach stromy o nachyleniu połaci 20°-45°, z wykluczeniem dachów mansardowych
- 5) usługi należy lokalizować w kondygnacji parteru, minimum w części zabudowy gdzie obowiązuje obligatoryjna linia zabudowy, możliwa lokalizacja usług na II i III kondygnacji pod warunkiem organizacji wejścia oddzielnego z zewnątrz lub lokalizacji usług na całej kondygnacji (bez mieszkań); rzędna posadzki lokalu usługowego w parterze projektowanego budynku – max + 0.5 m od poziomu chodnika drogi przyległej;
- 6) zakaz sytuowania obiektów substandardowych i tymczasowych;
- 7) w powierzchniach utwardzonych należy stosować nawierzchnie o szlachetnych fakturach (np. kamień brukowy, kostka brukowa, itp.) dopuszcza się nawierzchnię asfaltową w obrębie placu parkingowego w terenie elementarnym 2.KP,
- 8) nowa zabudowa powinna być realizowana wg projektów indywidualnych, musi też reprezentować wysoki standard; estetyczny, pod względem zasad podziałów i proporcji, detali i kolorystyki oraz zastosowanych materiałów budowlanych; i towarzyszących jej elementów małej architektury musi być zharmonizowana z formami historycznej zabudowy,
- 9) a) w wykończeniach zewnętrznych budynków i formach małej architektury bezwzględnie wymaga się stosowania materiałów wysokiej jakości (jak: dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglastym, brązowym lub grafitowym, przeszklenia, cegła, okładziny kamienne /piaskowiec, granit, wapień / lub ceramiczne o szlachetnych fakturach, drewno; szkło; tynki w kolorach zharmonizowanych z kolorystyką i fakturą naturalnych materiałów, stolarka: drewniana, aluminiowa, stalowa; elementy ślusarskie - żelazo kute, mosiądz, miedź, cynk, ołów, stal nierdzewna; wyklucza się okładziny budynków z blach, papy i PCV;
- a) elewacje nowych budynków powinny charakteryzować się staranną aranżacją i kompozycją o wysokich walorach estetycznych, wyklucza się jednorodne elewacje wykończone w całości jako otynkowane i malowane, obowiązuje stosowanie okładzin /kamień, ceramika, szkło, inne materiały okładzinowe o szlachetnych fakturach / w wykończeniu elewacji co najmniej w kondygnacji parteru;

10) adaptacja istniejącej zabudowy - z dostosowaniem pod względem rozwiązań materiałowo-kolorystycznych do wymogów planu, **zaleca się likwidację istniejących budynków gospodarczych substandardowych i w złym stanie technicznym;**

11) dopuszcza się reklamy na elewacji budynku jedynie dla podmiotów w nim zlokalizowanych. Powierzchnia kompletnej reklamy dla każdego podmiotu nie może być większa niż 1,0 m² Zakaz reklam wolnostojących oraz na ogrodzeniach.

12) powierzchnie nieutwardzone muszą być zagospodarowane w formie zieleni urządzonej; z udziałem komponowanej zieleni wysokiej;

13) adaptacja istniejącego ciągu pieszo jezdnego wewnętrznego w terenie elementarnym 3.U

14) śmietniki powinny być realizowane w obrębie posesji inwestora, w przypadku nowej zabudowy powinny być wkomponowane w bryły budynków.

4. ZASADY DOTYCZĄCE SCALEŃ I PODZIAŁÓW NIERUCHOMOŚCI

1) adaptacja istniejących wydzielen wewnątrznych,

5. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW I DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

1) oznaczony na rysunku planu istniejący obiekt reprezentujący wartość historyczną (ul. Chopina 24) podlega ochronie konserwatorskiej ustanowionej na mocy planu;

2) teren objęty strefą ochrony archeologicznej –wg rysunku planu.

6. ZASADY DOTYCZĄCE OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KRAJOBRAZU

1) zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej prowadzonej na przedmiotowym terenie winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami; zastosowane rozwiązania projektowo-budowlane muszą zapewniać na granicy z funkcjami chronionymi wszystkie określone obowiązującymi przepisami warunki; stopień emisji hałasu, zanieczyszczeń, pyłów, promieniowania nie może przekraczać poziomów ustalonych przepisami szczególnymi dla zabudowy usługowej. Wyklucza się działalność mogącą powodować emisję przykrych zapachów;

2) powierzchnia czynna biologicznie powinna obejmować: – min 25%, /nie dotyczy istniejącego stałego zagospodarowania, nie spełniającego tego warunku/; zaleca się uaktywnienie biologiczne terenów zdewastowanych i wzmocnienie terenów aktywnych biologicznie, poprzez wprowadzenie biogrup drzew, krzewów i trawników;

3) a) ochrona istniejącego drzewostanu – zgodnie z przepisami szczególnymi;

b) **realizacja miejsc parkingowych w obrębie terenu elementarnego 4.KP,ZP nie może naruszyć istniejących drzew**

c) działalność związana z gospodarką istniejącym starodrzewem podlega uzgodnieniom z właściwymi organami –zgodnie z przepisami szczególnymi;

4) *pas terenu wzdłuż ul. Chopina (szerokości min. 30 m) znajduje się w zasięgu uciążliwości akustycznej tej ulicy – w strefie uciążliwości akustycznej należy ograniczyć przeznaczenie zabudowy na funkcje chronione, zaleca się zastosowanie stolarki okiennej o zwiększonej izolacyjności akustycznej.*

7. STREFY ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ

Nie dotyczy;

8. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ I PARKOWANIA

- 1) obsługa komunikacyjna terenu:
- a) dojścia piesze-z dróg przyległych,
 - b) dojazdy :z ul. Wita Stwosza ozn. B17.1.KD-D, -bez ograniczeń, od Ul. Grota Roweckiego ozn. B.13.1.KD-Z i od strony ul Chopina –możliwa adaptacja istniejących wjazdów, zakaz organizacji dodatkowych wjazdów;
- 2) realizacja nowej zabudowy uwarunkowana jest możliwością organizacji miejsc do parkowania (min. 2,5 mp/ 100m² pow uż. usługowej, 1 mp/1 mieszkanie) w obrębie terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, przy czym w bilansowanej powierzchni użytkowej należy uwzględnić sumę powierzchni istniejącej- adaptowanej i projektowanej;
- 3) oprócz miejsc parkingowych terenowych, garaże i miejsca parkingowe mogą być realizowane jako parkingi i garaże wbudowane w obiekty usługowe bądź mieszkalne; zakaz realizacji nowych indywidualnych garaży wolnostojących;
- 4) co najmniej 20% miejsc parkingowych powinny stanowić miejsca parkingowe terenowe ogólnodostępne.

9. USTALENIA DOTYCZĄCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 1) zaopatrzenie w media: woda: z sieci wodociągowej, elektryczność: z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia, gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy, ogrzewanie: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych, ścieki sanitarne: do kanalizacji sanitarnej, odprowadzenie wód opadowych: z dachów obiektów stałych oraz utwardzonych powierzchni dojazdów i miejsc postojowych dla samochodów- do kanalizacji deszczowej, po uprzednim podczyszczeniu w stopniu przewidzianym w przepisach szczególnych; utylizacja odpadów stałych -zgodnie z ustawą o odpadach;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej i realizację małych urządzeń sieciowych w obrębie terenu;
- 3) pozostałe ustalenia dot. infrastruktury - zgodnie z § 5 uchwały.

10. INNE SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA ORAZ OGRANICZENIA UŻYTKOWANIA

- 1) na etapie projektów budowlanych powinny być sporządzane oceny warunków geologiczno-inżynierskich w formie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej.*

11. ZASADY DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TYMCZASOWEGO

zakaz realizacji wszelkich tymczasowych form zagospodarowania, z wyjątkiem urządzeń zapleczy budowy

12. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁAT Z TYTUŁU ZMIANY WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Nie dotyczy

13. INNE ZAPISY

- 1) w planowanych do realizacji budynkach użyteczności publicznej uwzględnić lokalizację ukryć zgodnie z wymogami obrony cywilnej;
- 2) oświetlenie zewnętrzne oraz zaopatrzenie w wodę musi być zgodne z warunkami ochrony p/pożarowej i obrony cywilnej;
- 3) adaptacje istniejącej zabudowy, realizacje dojeżdż, dojazdów i parkingów i jakichkolwiek elementów zagospodarowania mogących mieć wpływ na organizację ruchu na ul. Chopina (droga wojewódzka) należy przeprowadzać z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów szczególnych.

2. PRZEZNACZENIE TERENU

oznaczenie terenów elementarnych	Funkcje terenu
1. U ZZ	Zabudowa usługowa centrotwórcza, o charakterze śródmiejskim Dopuszcza się funkcję mieszkalną integralnie związana z prowadzona działalnością usługową Obszar zagrożony powodzią

3. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- 1) linie zabudowy – wg rysunku planu;
- 2) wysokość zabudowy: max 3 kondygnacje /w tym poddasze użytkowe/, wysokość budynku od naturalnej warstwy terenu do wierzchu kalenicy max 11,0 m (nie dotyczy istniejącej zabudowy nie spełniającej tego warunku);
- 3) procent powierzchni zabudowy działki budowlanej - max 35%;
- 4) adaptacja istniejącej zabudowy stałej, z zaleceniem dostosowania pod względem rozwiązań materiałowo-kolorystycznych do wymogów planu jak dla nowej zabudowy projektowanej;
- 5)
 - a) dachy strome, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci 35°-45°;
 - b) powierzchnia rzutów lukarn dachowych nie może przekraczać 20% powierzchni rzutu dachu;
- 6) zakaz sytuowania obiektów substandardowych i tymczasowych;
- 7) w powierzchniach utwardzonych należy stosować nawierzchnie o szlachetnych fakturach (np. kamień brukowy, kostka brukowa, itp.) dopuszcza się nawierzchnię asfaltową w obrębie placu parkingowego w terenie elementarnym 2.KP;
- 8) nowa zabudowa powinna być realizowana wg projektów indywidualnych, musi też reprezentować wysoki standard; estetyczny, pod względem zasad podziałów i proporcji, detali i kolorystyki oraz zastosowanych materiałów budowlanych; i towarzyszących jej elementów małej architektury musi być zharmonizowana z formami historycznej zabudowy;
- 9) w wykończeniach zewnętrznych budynków i formach małej architektury bezwzględnie wymaga się stosowania materiałów wysokiej jakości (jak: dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglastym, brązowym lub grafitowym, przeszklenia, cegła, okładziny kamienne /piaskowiec, granit, wapień / lub ceramiczne o szlachetnych fakturach, drewno; szkło; tynki w kolorach zharmonizowanych z kolorystyką i fakturą naturalnych materiałów, stolarka: drewniana, aluminiowa, stalowa; elementy ślusarskie - żelazo kute, mosiądz, miedź, cynk, ołów, stal nierdzewna; wyklucza się okładziny budynków z blach, papy i PCV;
- 10) dopuszcza się reklamy na elewacji budynku jedynie dla podmiotów w nim zlokalizowanych. Powierzchnia kompletnej reklamy dla każdego podmiotu nie może być większa niż 1,0 m² Zakaz reklam wolnostojących oraz na ogrodzeniach;
- 11) powierzchnie nieutwardzone muszą być zagospodarowane w formie zieleni urządzonej; z udziałem komponowanej zieleni wysokiej;
- 12) obowiązkowa adaptacja istniejącego ciągu pieszo-jezdnego wewnętrznego ;
- 13) śmietniki powinny być realizowane w obrębie posesji inwestora.

4. ZASADY DOTYCZĄCE SCALEŃ I PODZIAŁÓW NIERUCHOMOŚCI

- 1) adaptacja istniejących wydzieleni;
- 2) dopuszcza się wydzielenie wewnętrznych ciągów/przejsi pieszyc o szerokości min. 3,0m lub ciągów pieszo jezdnych o szer. min. 5,0m;

5. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW I DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- 1) oznaczone na rysunku planu istniejące obiekty reprezentujące wartość historyczną (obecny Dom Kultury – ul. Chopina 34 i budynek byłej Remizy Zakładowej Straży Pożarnej „Cukrowni Pruszcz” – ul. Chopina 32) podlegają ochronie konserwatorskiej ustanowionej na mocy planu;
- 2) teren objęty strefą ochrony archeologicznej –wg rysunku planu.

6. ZASADY DOTYCZĄCE OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KRAJOBRAZU

- 1) zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej prowadzonej na przedmiotowym terenie winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami; zastosowane rozwiązania projektowo-budowlane muszą zapewniać na granicy z funkcjami chronionymi wszystkie określone obowiązującymi przepisami warunki; stopień emisji hałasu, zanieczyszczeń, pyłów, promieniowania nie może przekraczać poziomów ustalonych przepisami szczególnymi dla zabudowy usługowej. Wyklucza się działalność mogącą powodować emisję przykrych zapachów;
- 2) powierzchnia czynna biologicznie powinna obejmować: – min 20%, /nie dotyczy istniejącego stałego zagospodarowania, nie spełniającego tego warunku/; zaleca się uaktywnienie biologiczne terenów zdewastowanych i wzmocnienie terenów aktywnych biologicznie, poprzez wprowadzenie biogrup drzew, krzewów i trawników;
- 3) ochrona istniejącego drzewostanu – zgodnie z przepisami szczególnymi; działalność związana z gospodarką istniejącym starodrzewem podlega uzgodnieniom z właściwymi organami –zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) *pas terenu wzdłuż ul. Chopina (szerokości min. 30 m) znajduje się w zasięgu uciążliwości akustycznej tej ulicy – w strefie uciążliwości akustycznej należy ograniczyć przeznaczenie zabudowy na funkcje chronione, zaleca się zastosowanie stolarki okiennej o zwiększonej izolacyjności akustycznej,*

7. STREFY ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ

nie dotyczy;

8. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ I PARKOWANIA

- 1) obsługa komunikacyjna terenu : od strony ul Chopina – adaptacja jednego wspólnego istniejącego wjazdu z zakazem organizacji dodatkowych wjazdów;
- 2) adaptacja istniejącego wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) realizacja nowej zabudowy uwarunkowana jest możliwością organizacji miejsc do parkowania (min. 2,5 mp/ 100m² pow uż. usługowej, 1,5 mp/1 mieszkanie) w obrębie terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) zakaz realizacji nowych indywidualnych garaży wolnostojących;
- 5) co najmniej 20% miejsc parkingowych powinny stanowić miejsca parkingowe terenowe ogólnodostępne.

9. USTALENIA DOTYCZĄCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 1) zaopatrzenie w media: woda: z sieci wodociągowej, elektryczność: z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia, gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy, ogrzewanie: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych, ścieki sanitarne: do kanalizacji sanitarnej, odprowadzenie wód opadowych: z dachów obiektów stałych oraz utwardzonych powierzchni dojazdów i miejsc postojowych dla samochodów- do kanalizacji deszczowej, po uprzednim podczyszczeniu w stopniu przewidzianym w przepisach szczególnych; utylizacja odpadów stałych -zgodnie z ustawą o odpadach;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej i realizację małych urządzeń sieciowych w obrębie terenu;
- 3) pozostałe ustalenia dot. infrastruktury - zgodnie z § 5 uchwały;
- 4) dopuszcza się możliwość lokalizacji masztów telefonii komórkowej., pod warunkiem spełnienia przepisów szczególnych.

10. INNE SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA ORAZ OGRANICZENIA UŻYTKOWANIA

- 1) teren położony jest w obszarze zagrożonym powodzią w okresach zwiększonego spływu wód (wystąpienie tzw. "wody stuletniej"). Do czasu wyeliminowania zagrożenia (tj. realizacji zabezpieczeń p/powodziowych w terenie B10.2. ZN,ZZ o których mowa w karcie terenu B10. pkt. 10.1) obowiązują zakazy i nakazy wynikające z przepisów szczególnych (Prawo Wodne);
- 2) na etapie projektów budowlanych powinny być sporządzane oceny warunków geologiczno-inżynierskich w formie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej oraz przeprowadzenie badań gruntowo-wodnych.

11. ZASADY DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TYMCZASOWEGO

zakaz realizacji wszelkich tymczasowych form zagospodarowania,

12. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁAT Z TYTUŁU ZMIANY WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Nie dotyczy

13. INNE ZAPISY

- 1) oświetlenie zewnętrzne oraz zaopatrzenie w wodę musi być zgodne z warunkami ochrony p/pożarowej i obrony cywilnej;
- 2) w przypadku adaptacji posesji przy ul. Chopina 32 (budynek byłej Remizy Zakładowej Straży Pożarnej „Cukrowni Pruszcz”) należy uwzględnić potrzeby Komendy Powiatowej Straży Pożarnej dotyczące adaptacji obiektu na siedzibę oddziału Ochotniczej Straży Pożarnej;
- 3) realizacje dojazdów, dojazdów i parkingów i jakichkolwiek elementów zagospodarowania mogących mieć wpływ na organizację ruchu na ul. Chopina (droga wojewódzka) należy przeprowadzać z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów szczególnych.

1. nr karty terenu B7

2. PRZEZNACZENIE TERENU

oznaczenie terenów elementarnych	Funkcje terenu
----------------------------------	----------------

1.US,	Tereny sportu i rekreacji,
2.US,	Tereny sportu i rekreacji
3. US, Kd	Tereny sportu i rekreacji oraz urządzeń technicznych kanalizacji deszczowej
ZZ	Teren zagrożony powodzią

3. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- 1) adaptacja istniejącego stadionu i boisk i trybun oraz obiektów towarzyszących
- 2) w terenie elementarnym 1.US, dopuszcza się realizację zabudowy o funkcji związanej ze sportem, rekreacją, administracją i gastronomią (max 40% powierzchni użytkowej budynku), kulturą- z zastrzeżeniem pkt.10 ust.li 2, w terenie elementarnym 2.US – możliwa adaptacja istniejących krytych kortów tenisowych z zapleczem sanitarnym – max 1 kondygnacja;
- 3) linie zabudowy- wg rysunku planu
- 4) wysokość zabudowy: max 3 kondygnacje /w tym poddasze użytkowe/, wysokość budynku od naturalnej warstwy terenu do wierzchu kalenicy max 11,0 m,dla 2US max 1 kondygnacja;
- 5) powierzchnia zabudowy –max po obrysie linii zabudowy spełniając inne warunki ustaleń planu;
- 6) zakaz sytuowania obiektów substandardowych i tymczasowych;
- 7) a) dachy strome, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci 35°-45°; główna kalenica równoległa do osi drogi bezpośrednio przylegającej,
b) powierzchnia rzutów lukarn dachowych nie może przekraczać 20% powierzchni rzutu dachu,
c) w przypadku adaptacji istniejących budynków o płaskich dachach zaleca się zmianę geometrii dachu na dach stromy o nachyleniu połaci 20°-45°, z wykluczeniem dachów mansardowych;
- 8) możliwa adaptacja istniejącej zabudowy stałej z zaleceniem dostosowania pod względem rozwiązań materiałowo-kolorystycznych do wymogów planu jak dla nowej zabudowy projektowanej;
- 9) nowa zabudowa powinna być realizowana wg projektów indywidualnych, musi też reprezentować wysoki standard; estetyczny, pod względem zasad podziałów i proporcji, detali i kolorystyki oraz zastosowanych materiałów budowlanych; musi być zharmonizowana z formami historycznej zabudowy;
10. a) w wykończeniach zewnętrznych budynków bezwzględnie wymaga się stosowania materiałów wysokiej jakości (jak: dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglastym, brązowym lub grafitowym, przeszklenia, cegła, okładziny kamienne /piaskowiec, granit, wapień / lub ceramiczne o szlachetnych fakturach, drewno; szkło; tynki w kolorach zharmonizowanych z kolorystyką i fakturą naturalnych materiałów, stolarka: drewniana, aluminiowa, stalowa; elementy ślusarskie - żelazo kute, mosiądz, miedź, cynk, ołów, stal nierdzewna; wyklucza się okładziny budynków z papy i PCV,

b) elewacje nowych budynków powinny charakteryzować się staranną aranżacją i kompozycją o wysokich walorach estetycznych, wyklucza się jednorodne elewacje wykończone w całości jako otynkowane i malowane, obowiązuje stosowanie okładzin /kamień, ceramika, szkło, inne materiały okładzinowe o szlachetnych fakturach / w wykończeniu elewacji co najmniej w kondygnacji parteru;

11) na terenie B7 wytypować 4 miejsca pod zbiorcze panele reklamowe, zakaz lokalizacji reklam na budynkach oraz wolnostojących poza wskazanymi

12) powierzchnie nieutwardzone muszą być zagospodarowane w formie zieleni urządzonej; z udziałem komponowanej zieleni wysokiej;

13) w powierzchniach utwardzonych należy stosować nawierzchnie o szlachetnych fakturach np. kamień brukowy, kostka brukowa, płyty o fakturach naturalnych materiałów, żwir, itp. / nie dotyczy nawierzchni sportowych/;

14) poziom posadzki parteru – min 0,7 m ponad rzędną naturalnej warstwy terenu przy ścianie budynku.

4. ZASADY DOTYCZĄCE SCALEŃ I PODZIAŁÓW NIERUCHOMOŚCI

Możliwe pod warunkiem wypełnienia ustaleń wynikających z pow. biologicznie czynnej, miejsc parkingowych w obrębie działki

5. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW I DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

1) teren objęty strefą ochrony archeologicznej –wg rysunku planu;

2) teren objęty ochroną konserwatorską.

6. ZASADY DOTYCZĄCE OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KRAJOBRAZU

1) powierzchnia czynna biologicznie powinna obejmować: – min 80% obszaru B7, w obrębie powierzchni czynnych biologicznie należy wprowadzać biogrupy drzew, krzewów i trawników w postaci komponowanej zieleni j urządzonej;

2) ochrona istniejących drzew – zgodnie z przepisami szczególnymi; działalność związana z gospodarką istniejącym starodrzewem podlega uzgodnieniom z właściwymi organami – zgodnie z przepisami szczególnymi;

3 w obrębie nowych inwestycji min 40% pow biologicznie czynnej.

7. STREFY ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ

- nie dotyczy

8. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ I PARKOWANIA

1) obsługa komunikacyjna terenu – z dróg przyległych, przy czym możliwa jest adaptacja istniejącego wjazdu od strony ul. Chopina poprzez istniejący ciąg pieszo jezdny w terenie B2.1.U,ZZ, zakaz organizacji nowych wjazdów od strony ul. Chopina, dopuszcza się dojścia piesze

2) obsługa parkingowa dla miejskich obiektów sportowych – możliwość wykorzystania parkingów zewnętrznych;

3) dla nowych obiektów konieczność realizacji parkingów w obrębie inwestycji (na własnej działce) wg wskaźnika 2,5miejsca/na 100m pow. usługowej;

9. USTALENIA DOTYCZĄCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 1) zaopatrzenie w media: woda: z sieci wodociągowej, elektryczność: z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia, gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy, ogrzewanie: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych, ścieki sanitarne: do kanalizacji sanitarnej, odprowadzenie wód opadowych – na powierzchnię terenu; utylizacja odpadów stałych -zgodnie z ustawą o odpadach;
- 2) obowiązkowa adaptacja istniejącego podziemnego zbiornika retencyjnego i stacji podnoszenia ciśnienia wody w obrębie terenu elementarnego 3.US,Kd;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej i realizację małych urządzeń sieciowych w obrębie terenu;
- 4) pozostałe ustalenia dot. infrastruktury - zgodnie z § 5 uchwały.

10. INNE SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA ORAZ OGRANICZENIA UŻYTKOWANIA

- 1) teren położony jest w obszarze zagrożonym powodzią w okresach zwiększonego spływu wód (wystąpienie tzw. "wody stuletniej");
- 2) do czasu wyeliminowania zagrożenia (tj. realizacji zabezpieczeń p/powodziowych w terenie B10.2. ZN,ZZ o których mowa w karcie terenu B10, pkt 10.1) obowiązują zakazy i nakazy wynikające z przepisów szczególnych (Prawo Wodne);
- 3) na etapie projektów budowlanych powinny być sporządzane oceny warunków geologiczno-inżynierskich w formie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej oraz przeprowadzenie badań gruntowo-wodnych,
- 4) realizacje dojazdów, dojazdów i parkingów i jakichkolwiek elementów zagospodarowania mogących mieć wpływ na organizację ruchu na ul. Chopina (droga wojewódzka) należy przeprowadzać z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów szczególnych;

11. ZASADY DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TYMCZASOWEGO

dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów sportowych typu kryte korty tenisowe lub boiska; zakaz realizacji innych tymczasowych form zagospodarowania

12. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁAT Z TYTUŁU ZMIANY WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Nie dotyczy

13. INNE ZAPISY

- 1) możliwa organizacja imprez masowych w obrębie terenu.

1. nr karty terenu B 9

2. PRZEZNACZENIE TERENU

oznaczenie terenów elementarnych	Funkcje terenu
1. WS	Teren wód otwartych śródlądowych – rzeka Radunia
2. ZP	Teren zieleni urządzonej, małej gastronomii
3. ZP	Teren zieleni urządzonej
ZZ	Teren zagrożony powodzią

3. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- 1) teren zieleni parkowej 1. ZP i i 3. ZP urządzonej o wysokich walorach krajobrazowych; z komponowaną zielenią niską i wysoką; zakaz sytuowania reklam;
- 2) zabudowa gastronomiczna z zapleczem socjalnym na powierzchni do 5% terenu B9.2
- 3) elementy małej architektury oraz obiektu gastronomicznego powinny reprezentować wysoką wartość estetyczną i użytkową. Muszą być realizowane w ujednoliconej stylistyce z użyciem materiałów o szlachetnych fakturach jak : drewno, okładziny kamienne /piaskowiec, granit, wapień / lub ceramiczne o szlachetnych fakturach, elementy ślusarskie – stal, żelazo kute, stal nierdzewna; wyklucza się okładziny z papy i PCV; kolorystyka elementów powinna być zharmonizowana z kolorystyką i fakturą naturalnych materiałów, kąt nachylenia dachu 35° - 45° , pokrycie dachu -dachówka ceramiczna;
- 4) w ewentualnych powierzchniach utwardzonych (przejścia piesze, ścieżka rowerowe, przejazdy) należy stosować materiały o szlachetnych fakturach / bruk, kamień, żwir, płyty o fakturach naturalnych materiałów itp. / .

4. ZASADY DOTYCZĄCE SCALEŃ I PODZIAŁÓW NIERUCHOMOŚCI

wydzielenie po obrysie linii rozgraniczających głównych,
adaptacja istniejących podziałów wewnętrznych

5. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW I DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

nie dotyczy

6. ZASADY DOTYCZĄCE OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KRAJOBRAZU

- 1) powierzchnia czynna biologicznie powinna obejmować: – min 80% obszaru, w obrębie powierzchni czynnych biologicznie należy wprowadzać biogrupy drzew, krzewów i trawników w postaci komponowanej zieleni parkowej urządzonej;
- 2) ochrona istniejących drzew – zgodnie z przepisami szczególnymi, działalność związana z gospodarką istniejącym starodrzewem podlega uzgodnieniom z właściwymi organami – zgodnie z przepisami szczególnymi.

7. STREFY ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ

- cały teren powinien być objęty zorganizowaną formą działalności inwestycyjnej, obejmującej realizację stawu retencyjnego oraz urządzenie terenów zielonych wraz z małą architekturą, małą gastronomią i towarzyszącą infrastrukturą techniczną;

8. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ I PARKOWANIA

- 1) obsługa komunikacyjna terenu – z dróg przyległych;
- 2) zakaz organizacji parkingów.

9. USTALENIA DOTYCZĄCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 1) zaopatrzenie w media: woda: z sieci wodociągowej, elektryczność: z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia, odprowadzenie wód opadowych – na powierzchnię terenu; utylizacja odpadów stałych -zgodnie z ustawą o odpadach;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej i realizację małych urządzeń sieciowych (typu stacja trafo, przepompownia wód deszczowych) w obrębie terenu;
- 3) pozostałe ustalenia dot. infrastruktury - zgodnie z § 5 uchwały.

10. INNE SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA ORAZ OGRANICZENIA UŻYTKOWANIA

- 1) ochrona koryta i brzegów rzeki Raduni –zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 2) należy zapewnić dostępność rzeki Raduni dla robót konserwacyjnych, zakaz realizacji ogrodzeń, zadrzewień i zakrzewień w pasie szerokości min. 5 m wzdłuż brzegów rzeki;
- 3) teren elementarny 2.ZP,ZZ położony jest w obszarze zagrożonym powodzią w okresach zwiększonego spływu wód (wystąpienie tzw. "wody stuletniej"). Konieczna realizacja zabezpieczeń p/powodziowych wzdłuż zachodniego brzegu rzeki. Wybór formy i rozwiązania techniczne zabezpieczeń (podniesienie brzegu, ścianki szczelne, ew. inne formy) - na podstawie szczególnych opracowań;
- 4) do czasu wyeliminowania zagrożenia (tj. realizacji w/w zabezpieczeń p/powodziowych obowiązują zakazy i nakazy obowiązujące dla terenów zagrożonych powodzią wynikające z przepisów szczególnych (Prawo Wodne),
- 5) Wszelkie działania inwestycyjne związane z zagospodarowaniem terenu i realizacją uzbrojenia muszą być prowadzone z zachowaniem przepisów szczególnych;

11. ZASADY DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TYMCZASOWEGO

zakaz realizacji wszelkich tymczasowych form zagospodarowania

12. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁAT Z TYTUŁU ZMIANY WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

nie dotyczy

13. INNE ZAPISY

- 1) realizacje dojazdów, dojazdów i parkingów i jakichkolwiek elementów zagospodarowania mogących mieć wpływ na organizację ruchu na ul. Chopina (droga wojewódzka) należy przeprowadzać z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów szczególnych

1. nr karty terenu B 13

2. PRZEZNACZENIE TERENU

oznaczenie terenów elementarnych	Funkcje terenu
1. KD-Z	Droga publiczna zbiorcza

3. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- 1) droga lokalna istniejąca D ½ do adaptacji i modernizacji;
- 2) szerokość pasa drogowego – wg rysunku planu;
- 3) parametry techniczne drogi:
 - a) szer. jezdni min 7,5 m,
 - b) chodnik obustronny szer min.2,0 m,
- 4) jezdni-nawierzchnia asfaltowa;
- 6) w chodnikach i pozostałych nawierzchniach utwardzonych (z wyjątkiem jezdni) należy stosować nawierzchnie o szlachetnych fakturach (np. kostka brukowa, kamień, płyty o fakturach naturalnych materiałów);

- 6) zakaz sytuowania wolnostojących billboardów reklamowych, reklamy muszą być wkomponowane w elementy małej architektury;
- 7) elementy małej architektury powinny reprezentować wysoką wartość estetyczną i użytkową. Muszą być realizowane w ujednoliconej stylistyce z użyciem materiałów o szlachetnych fakturach jak : drewno, okładziny kamienne /piaskowiec, granit, wapień / lub ceramiczne o szlachetnych fakturach, ozdobne elementy ślusarskie – np. aluminium, stal, żelazo kute, stal nierdzewna; wyklucza wykończenia z papy i PCV; kolorystyka elementów powinna być zharmonizowana z kolorystyką i fakturą naturalnych materiałów,
- 8) obowiązkowa ścieżka rowerowa jednostronna dwukierunkowa lub jednostronny stronny ciąg pieszo rowerowy szer. min. 3m.

4. ZASADY DOTYCZĄCE SCALEŃ I PODZIAŁÓW NIERUCHOMOŚCI

wydzielenie po obrysie linii rozgraniczających,

5. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW I DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- 1) teren położony w zasięgu strefy ochrony archeologicznej

6. ZASADY DOTYCZĄCE OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KRAJOBRAZU PRZYRODNICZEGO

- 1) ochrona istniejących drzew – zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 2) powierzchnia czynna biologicznie-min 10% ; nawierzchnie nieutwardzone należy zagospodarować w formie komponowanej zieleni urządzonej;
- 3) obowiązkowe wprowadzenie zadrzewień przyulicznych, o gatunkach dostosowanych do warunków miejskich.

7. STREFY ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ

- nie dotyczy;

8. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ I PARKOWANIA

- 1) skrzyżowania: z ul. Chopina- skanalizowane lub proste;
- 2) pozostałe skrzyżowania: z drogami publicznymi – skanalizowane lub proste, z drogami wewnętrznymi – proste;
- 3) dopuszcza się organizację miejsc parkingowych w pasie drogi.

9. USTALENIA DOTYCZĄCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 1) zaopatrzenie w media: woda: z sieci wodociągowej, elektryczność: z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia, odprowadzenie wód opadowych: z utwardzonych powierzchni dojazdów i miejsc postojowych dla samochodów- do kanalizacji deszczowej, po uprzednim podczyszczeniu w stopniu przewidzianym w przepisach szczególnych: z pozostałych powierzchni: na powierzchnię terenu, utylizacja odpadów stałych -zgodnie z ustawą o odpadach;
- 2) pas drogi stanowi korytarz dla prowadzenia sieci infrastruktury technicznej;
- 3) pozostałe ustalenia dot. infrastruktury - zgodnie z § 5 uchwały.

10. INNE SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA ORAZ OGRANICZENIA UŻYTKOWANIA

- 1) realizację jakichkolwiek elementów zagospodarowania mogących mieć wpływ na organizację ruchu na ul. Chopina (droga wojewódzka) należy przeprowadzać z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów szczególnych;
- 2) na etapie projektów budowlanych powinny być sporządzane oceny warunków geologiczno-inżynierskich w formie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej.

11. ZASADY DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TYMCZASOWEGO

1) zakaz realizacji wszelkich innych tymczasowych form zagospodarowania

12. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁAT Z TYTUŁU ZMIANY WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

nie dotyczy

13. INNE ZAPISY

1) oświetlenie zewnętrzne oraz zaopatrzenie w wodę musi być zgodne z warunkami ochrony p/pożarowej i obrony cywilnej

1. nr karty terenu B 14

1. PRZEZNACZENIE TERENU \

oznaczenie terenów elementarnych	Funkcje terenu
1. KD-L	Droga publiczna lokalna
2. KD-L	Droga publiczna lokalna
3. KD-L, ZZ	Droga publiczna lokalna, teren zagrożony powodzią
4. Kd	Teren infrastruktury (kanalizacja deszczowa) i komunikacji

3. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- 1) droga lokalna istniejąca D ½ -do adaptacji i modernizacji;
- 2) szerokość pasa drogowego – wg rysunku planu;
- 3) parametry techniczne drogi:
 - a) szer. jezdni min 7,0 m,
 - b) chodnik obligatoryjny jednostronny szer min.2,0m
- 4) jezdnia-nawierzchnia asfaltowa;
- 5) w chodnikach i pozostałych nawierzchniach utwardzonych (z wyjątkiem jezdni) należy stosować nawierzchnie o szlachetnych fakturach (np. kostka brukowa, kamień, płyty o fakturach naturalnych materiałów);
 - 6) zakaz sytuowania wolnostojących billboardów reklamowych, reklamy muszą być wkomponowane w elementy małej architektury;
 - 7) adaptacja przystanku autobusowego w terenie elementarnym 3.KD-L –wg rysunku planu dopuszcza się wiatę przystankową w pasie drogi;
- 8) elementy małej architektury powinny reprezentować wysoką wartość estetyczną i użytkową. Muszą być realizowane w ujednoliconej stylistyce z użyciem materiałów o szlachetnych fakturach jak : drewno, okładziny kamienne /piaskowiec, granit, wapień / lub ceramiczne o szlachetnych fakturach, ozdobne elementy ślusarskie – np. aluminium, stal, żelazo kute, stal nierdzewna; wyklucza wykończenia z papy i PCV; kolorystyka elementów powinna być zharmonizowana z kolorystyką i fakturą naturalnych materiałów,
- 9) ścieżka rowerowa jednostronna – wg rysunku planu;

4. ZASADY DOTYCZĄCE SCALEŃ I PODZIAŁÓW NIERUCHOMOŚCI

wydzielenie po obrysie linii rozgraniczających,

5. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW I DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

1) teren położony w zasięgu strefy ochrony archeologicznej – wg rysunku planu /dot. terenu elementarnego 3.KD-L/

6. ZASADY DOTYCZĄCE OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KRAJOBRAZU PRZYRODNICZEGO

1) ochrona istniejących drzew – zgodnie z przepisami szczególnymi, działalność związana z gospodarką istniejącym starodrzewem podlega uzgodnieniom z właściwymi organami – zgodnie z przepisami szczególnymi;

2) nawierzchnie nieutwardzone należy zagospodarować w formie komponowanej zieleni urządzonej;

7. STREFY ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ

- nie dotyczy;

8. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ I PARKOWANIA

1) skrzyżowania: z ul. Chopina- proste lub skanalizowane

3) nie dopuszcza się dopuszcza się organizacji miejsc parkingowych w pasie drogi;

9. USTALENIA DOTYCZĄCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1) zaopatrzenie w media: woda: z sieci wodociągowej, elektryczność: z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia, odprowadzenie wód opadowych: z utwardzonych powierzchni dojazdów i miejsc postojowych dla samochodów- do kanalizacji deszczowej, po uprzednim podczyszczeniu w stopniu przewidzianym w przepisach szczególnych: z pozostałych powierzchni: na powierzchnię terenu, utylizacja odpadów stałych -zgodnie z ustawą o odpadach;

2) obowiązkowa adaptacja przepompowni ścieków deszczowych w terenie 4. Kd;

3) cały teren drogi stanowi korytarz dla prowadzenia sieci infrastruktury technicznej;

4) pozostałe ustalenia dot. infrastruktury - zgodnie z § 5 uchwały;

10. INNE SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA ORAZ OGRANICZENIA UŻYTKOWANIA

1) dla rzeki Raduni i zagospodarowania jej bezpośredniego sąsiedztwa obowiązują zakazy i nakazy wynikających z przepisów szczególnych / Prawo Wodne/;

2) teren elementarny 3.KD-L, ZZ położony jest w obszarze zagrożonym powodzią w okresach zwiększonego spływu wód (wystąpienie tzw. "wody stuletniej"), obowiązują zakazy i nakazy obowiązujące dla terenów zagrożonych powodzią wynikające z przepisów szczególnych (Prawo Wodne);

3) dla terenu elementarnego 1.KD-L i 2.KD-L ze względu na usytuowanie w sąsiedztwie terenów zamkniętych kolejowych obowiązują ograniczenia użytkowania i zagospodarowania wynikające z przepisów szczególnych;

4) na etapie projektów budowlanych powinny być sporządzane oceny warunków geologiczno-inżynierskich w formie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej.

11. ZASADY DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TYMCZASOWEGO

1) nie ustala się

12. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁAT Z TYTUŁU ZMIANY WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Nie dotyczy

13. INNE ZAPISY

- 1) oświetlenie zewnętrzne oraz zaopatrzenie w wodę musi być zgodne z warunkami ochrony p/pożarowej i obrony cywilnej;
- 2) realizację jakichkolwiek elementów zagospodarowania mogących mieć wpływ na organizację ruchu na ul. Chopina (droga wojewódzka) należy przeprowadzać z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów szczególnych

1. nr karty terenu B 15

2. PRZEZNACZENIE TERENU

oznaczenie terenów elementarnych	Funkcje terenu
1. KD-Z	Droga publiczna zbiorcza
2. KD-Z	Droga publiczna zbiorcza (wiadukt)

3. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- 1) droga zbiorcza istniejąca D ½ do adaptacji i modernizacji;
- 2) szerokość pasa drogowego – adaptacja istniejącego pasa drogowego;
- 3) parametry techniczne drogi:
 - a) min. szer. jezdni -istniejąca
 - b) chodnik obustronny szer. min.1,5m,
- 4) jezdni-nawierzchnia asfaltowa;
- 5) w chodnikach i pozostałych nawierzchniach utwardzonych (z wyjątkiem jezdni) należy stosować nawierzchnie o szlachetnych fakturach (np. kostka brukowa, kamień, płyty o fakturach naturalnych materiałów);
 - 6) zakaz sytuowania wolnostojących billboardów reklamowych, reklamy muszą być wkomponowane w elementy małej architektury;
- 7) elementy małej architektury powinny reprezentować wysoką wartość estetyczną i użytkową. Muszą być realizowane w ujednoliconej stylistyce z użyciem materiałów o szlachetnych fakturach jak: drewno, okładziny kamienne /piaskowiec, granit, wapień / lub ceramiczne o szlachetnych fakturach, ozdobne elementy ślusarskie – np. aluminium, stal, żelazo kute, stal nierdzewna; wyklucza wykończenia z papy i PCV; kolorystyka elementów powinna być zharmonizowana z kolorystyką i fakturą naturalnych materiałów;
- 8) obowiązkowa ścieżka rowerowa jednostronna dwukierunkowa lub jednostronny stronny ciąg pieszo rowerowy – w g rysunku planu;
- 9) obowiązkowa modernizacja istniejącego wiaduktu w terenie elementarnym 2.KD-Z.

4. ZASADY DOTYCZĄCE SCALEŃ I PODZIAŁÓW NIERUCHOMOŚCI

wydzielenie po obrysie linii rozgraniczających (wg istniejących wydzielen geodezyjnych)

5. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW I DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

nie dotyczy

6. ZASADY DOTYCZĄCE OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KRAJOBRAZU PRZYRODNICZEGO

- 1) ochrona istniejących drzew – zgodnie z przepisami szczególnymi działalność związana z gospodarką istniejącym starodrzewem podlega uzgodnieniom z właściwymi organami – zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 2) nawierzchnie nieutwardzone należy zagospodarować w formie komponowanej zieleni urządzonej.

7. STREFY ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ

nie dotyczy;

8. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ I PARKOWANIA

- 1) skrzyżowania: istniejącymi i projektowanymi drogami publicznymi : skanalizowane lub proste;
- 3) nie dopuszcza się dopuszcza się organizacji miejsc parkingowych w pasie drogi;

9. USTALENIA DOTYCZĄCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 1) zaopatrzenie w media: woda: z sieci wodociągowej, elektryczność: z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia, odprowadzenie wód opadowych: z utwardzonych powierzchni dojazdów i miejsc postojowych dla samochodów- do kanalizacji deszczowej, po uprzednim podczyszczeniu w stopniu przewidzianym w przepisach szczególnych: z pozostałych powierzchni: na powierzchnię terenu, utylizacja odpadów stałych -zgodnie z ustawą o odpadach
- 2) pas drogi stanowi korytarz dla prowadzenia sieci infrastruktury technicznej.
- 3) pozostałe ustalenia dot. infrastruktury - zgodnie z § 5 uchwały;

10. INNE SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA ORAZ OGRANICZENIA UŻYTKOWANIA

- 1) realizację jakichkolwiek elementów zagospodarowania mogących mieć wpływ na organizację ruchu (droga wojewódzka) należy przeprowadzać z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów szczególnych;
- 2) w rejonie rzeki Radunii obowiązują zakazy i nakazy wynikających z przepisów szczególnych / Prawo Wodne/; wszelkie działania inwestycyjne związane z zagospodarowaniem terenu i realizacją uzbrojenia, muszą uwzględniać warunki wynikające z przepisów szczególnych (dotyczy terenu elementarnego 2.KD-Z);
- 3) w sąsiedztwie terenów zamkniętych kolejowych obowiązują warunki użytkowania i zagospodarowania wynikające z przepisów szczególnych (dotyczy terenu elementarnego 2.KD-Z);

11. ZASADY DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TYMCZASOWEGO

- 1) zakaz realizacji tymczasowych form zagospodarowania

12. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁAT Z TYTUŁU ZMIANY WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

nie dotyczy

13. INNE ZAPISY

- 1) oświetlenie zewnętrzne oraz zaopatrzenie w wodę musi być zgodne z warunkami ochrony p/pożarowej i obrony cywilnej;

1. TEREN ZAMKNIĘTY
2. TEREN ZAMKNIĘTY

zgodnie z przepisami szczególnymi ustalenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie dotyczą sposobów zagospodarowania istniejących terenów zamkniętych znajdujących się we władaniu Polskich Kolei Państwowych.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
„ZSO Nr 1”

§1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, polegający na zmianie planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański uchwalonego uchwałą Rady Miasta Pruszcz Gdański nr XXXIV/295/93 z dnia 9 czerwca 1993r z późn. zmianami) obejmujący teren ograniczony ulicami Prusa, Kopernika, Chopina, Skalskiego, Polskich Kolejarzy, Powstańców Warszawy i Obrońców Westerplatte.

§2.

1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1: 1000 obejmujący obszar określony w §1, stanowiący załącznik nr 1. do niniejszej uchwały.
2. Treść rysunku planu obowiązuje w takim zakresie, w jakim przepisy niniejszej uchwały odwołują się do jego elementów graficznych i oznaczeń. W szczególności obowiązują następujące oznaczenia:
 - a) granica opracowania;
 - b) linie rozgraniczające tereny o odmiennych regulacjach;
 - c) nr kart terenu;
 - d) symbole obszarów ;
 - e) linie zabudowy;
 - f) obiekty o wartościach historycznych;
 - g) obiekty do wyburzenia;
 - h) przejazdy i przejścia w obrębie terenów zabudowy;
 - i) akcenty architektoniczne;
 - j) strefa ochrony archeologicznej;
 - k) strefa ochronna wzdłuż terenów PKP;
 - l) lokalizacja przystanków autobusowych;
 - m) ekran akustyczny,

§3.

Dla terenu objętego planem ustala się regulacje przestrzenne zawarte w kartach terenu o numerach od nr 1 do 38a. Zbiór kart terenu stanowi załącznik nr.2 do niniejszej uchwały:

§ 4.

W przypadku, gdy ulegną zmianie kompetencje lub nazwy organów władz samorządowych lub państwowych wymienionych w uchwale, automatycznie obowiązki i zadania tych organów zostają przejęte przez nowo powołane służby samorządowe lub państwowe.

§ 5.

Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański uchwalonego uchwałą RM Pruszcz Gdański nr XXXIV/295/93 z dn. 9 czerwca 1993r z późn. zmianami.

§ 6.

Zobowiązuje się Zarząd Miasta Pruszcz Gdański do:

- a) Niezwłocznego przekazania niniejszej uchwały Urzędowi Wojewódzkiemu w Gdańsku w celu ogłoszenia jej w dzienniku urzędowym woj. pomorskiego.
- b) Umieszczenia odpisu niniejszej uchwały na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Pruszcza
- c) Umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów planu, wydawania na wniosek zainteresowanych wypisów i wyrysów z tych dokumentów, na zasadach określonych w art. 29 ustawy ust.2 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.
- d) Uwidocznienie w planie wymienionym w §5. zmiany wprowadzonej niniejszą uchwałą.

§ 7.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, za wyjątkiem §6, który wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU

1. nr karty terenu	<u>01.</u>
symbol terenu	U

2. FUNKCJE OBSZARU Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANYCH

Funkcje preferowane: usługi o śródmiejskim charakterze - w szczególności handel detaliczny, gastronomia, rzemiosło usługowe nieuciążliwe (z wyjątkiem rzemiosła produkcyjnego i związanego obsługą samochodów), małe hurtownie o wielkości przewozów nie przekraczających przewozów zw. z handlem detalicznym, administracja, banki, rozrywka i inne usługi o charakterze analogicznym do w/w; mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością usługową.

Funkcje towarzyszące: parkingi i urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi obiektów wymienionych powyżej.

3. FUNKCJE WYŁĄCZONE JAKO NIEPOŻĄDANE

- garaże indywidualne i komórki gospodarcze (poza wbudowanymi w inne obiekty);

4.FUNKCJE ISTNIEJĄCE NIE MIESZCZĄCE SIĘ W ZAKRESIE FUNKCJI DOPUSZCZALNYCH, MOŻLIWE DO ADAPTACJI

- nie występują

5. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- możliwa adaptacja istniejących budynków;
- dopuszczalna wysokość zabudowy od naturalnej warstwy terenu do szczytu kalenicy lub najwyższego punktu dachu; płaskiego max 12,0 m;
- dopuszczalna intensywność zabudowy: max 0,9;
- dopuszczalny procent zabudowy terenu: max 45%;
- dopuszczalne pochylenie połaci dachowej max 50 °, w przypadku dachów mansardowych 65°;
- linie zabudowy – wg rysunku planu;
- w elewacjach i pokryciu dachu należy stosować materiały o wysokich walorach estetycznych (np. wyprawy tynkarskie, licówka, dachówka) zakaz stosowania okładzin ściennych z PVC i blach;
- przejście piesze ogólnodostępne –wg rysunku planu
- w dojazdach, dojściach i innych powierzchniach utwardzonych należy stosować nawierzchnie brukowe;
- powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone powinny być zagospodarowane w formie zieleni urządzonej.

6. ZASADY PARCELACJI TERENU

min szerokość frontu działki budowlanej od strony ulicy, placu o charakterze ogólnodostępnym – 25,0 m;

7. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ I PARKOWANIA

- obsługa komunikacyjna terenu – od strony ul. Kopernika poprzez proj. dojazdu 30 KD, lub od strony parkingu 23 KP;
- obsługa parkingowa: z wykorzystaniem przyległego parkingu 23 KP;
- wszelkie działania inwestycyjne związane z organizacją ruchu i miejsc parkingowych wymagają uzgodnienia Zarządem Dróg Wojewódzkich w Gdańsku na etapie:
 - wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu
 - wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

8. ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- zaopatrzenie w media:
 - woda: z sieci wodociągowej;
 - elektryczność: z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia;
 - gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
 - ogrzewanie: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
 - ścieki sanitarne: do kanalizacji sanitarnej;
 - odprowadzenie wód opadowych: do kanalizacji deszczowej;
 - utyliczacja odpadów stałych: po segregacji wywóz na wysypisko śmieci.
- ewentualne usuwanie kolizji projektowanego zagospodarowania z istniejącym uzbrojeniem: na koszt inwestora w uzgodnieniu z gestorem sieci.

9. WARUNKI KONSERWATORSKIE

W obrębie strefy archeologicznej ozn. na rysunku planu:

- obligatoryjne uzgodnienie wszelkich projektów (zagospodarowanie terenu, inwestycje kubaturowe, drogowe, uzbrojeniowe, itp. zw. z robotami ziemnymi) z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i Muzeum Archeologicznym w Gdańsku, inwestowanie na tym terenie musi być poprzedzone wykonaniem dokumentacji i inwentaryzacji obiektów archeologicznych zagrożonych planowanymi inwestycjami.

10. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA

- zasięg ewentualnych uciążliwości dla środowiska, wynikających z prowadzonej działalności usługowej, nie może wykraczać poza granice własności obszaru, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy stosować środki zabezpieczające przed hałasem i wibracjami.
- powierzchnia terenu czynna biologicznie powinna stanowić min.20 % powierzchni działki budowlanej;

11. STREFY ZAGROŻEŃ

- oddziaływanie hałasu, wibracji i zanieczyszczeń powietrza od ul. Chopina;
- obszar położony w zasięgu oddziaływania lotniska wojskowego w Pruszczu Gdańskim.

12. STREFY ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ, DO REWITALIZACJI

- nie dotyczy

13. STAWKA PROCENTOWA

- 0%

14. INNE ZAPISY

- nie dotyczy

1. nr karty terenu	06.
symbol terenu	Uo

2. FUNKCJE OBSZARU Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANYCH

Funkcje preferowane: wydzielone usługi użyteczności publicznej, w szczególności oświata i rekreacja lub inne analogiczne do w/w, niezbędne z punktu widzenia realizacji zadań samorządu lokalnego;

Funkcje towarzyszące: parkingi oraz urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi obiektów wymienionych powyżej.

3. FUNKCJE WYŁĄCZONE JAKO NIEPOŻĄDANE

- pozostałe

4. FUNKCJE ISTNIEJĄCE NIE MIESZCZĄCE SIĘ W ZAKRESIE FUNKCJI DOPUSZCZALNYCH, MOŻLIWE DO ADAPTACJI

- nie występują;

5. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- adaptacja istniejącego zespołu budynków szkoły, możliwością rozbudowy;
- dopuszczalna wysokość zabudowy – od naturalnej warstwiczy terenu do szczytu kalenicy (najwyższego punktu dachu płaskiego) max 15,0 m,
- dopuszczalna intensywność zabudowy max 0,5;
- dopuszczalny procent zabudowy terenu max 25 %;
- dopuszczalne pochylenie połaci dachowej min 30° - max 45 °, w przypadku dachów mansardowych 60°;
- linie zabudowy i możliwości kształtowania uzupełnień zabudowy -wg rysunku planu;
- w elewacjach i pokryciu dachu należy stosować materiały o wysokich walorach estetycznych (np. wyprawy tynkarskie, licówka, dachówka), zakaz stosowania okładzin ściennych z PVC i blachy,
- w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić organizację przyszkolnego boiska oraz ew. innych urządzeń sportowych;

6. ZASADY PARCELACJI TERENU

- zakaz parcelacji;

7. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ I PARKOWANIA

- obsługa komunikacyjna terenu – z ul. Prusa 31 KD , Niemcewicza 32 KD i ciągu pieszojezdnego 38aKX

- zapewnienie niezbędnej liczby miejsc parkingowych towarzyszących zabudowie - z wykorzystaniem projektowanego parkingu 21.KP.

8. ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- zaopatrzenie w media:

woda: z sieci wodociągowej;

elektryczność: z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia;

gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;

ogrzewanie: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

ścieki sanitarne: do kanalizacji sanitarnej;

odprowadzenie wód opadowych: do kanalizacji deszczowej;

utyliczanie odpadów stałych: po segregacji wywóz na wysypisko śmieci.

- ewentualne usuwanie kolizji projektowanego zagospodarowania z istniejącym uzbrojeniem: na koszt inwestora w uzgodnieniu z gestorem sieci.

9. WARUNKI KONSERWATORSKIE

W obrębie strefy archeologicznej ozn. na rysunku planu:

- obligatoryjne uzgodnienie wszelkich projektów (zagospodarowanie terenu, inwestycje kubaturowe, drogowe, uzbrojeniowe, itp. zw. z robotami ziemnymi) z Pomorskim wojew. konserwatorem Zabytków i i Muzeum Archeologicznym w Gdańsku

- inwestowanie na tym terenie musi być poprzedzone wykonaniem dokumentacji i inwentaryzacji obiektów archeologicznych zagrożonych planowanymi inwestycjami.

10. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA

- zasięg ewentualnych uciążliwości dla środowiska, wynikających z prowadzonej działalności usługowej, nie może wykraczać poza granice własności obszaru, do którego inwestor ma tytuł prawny, a pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi położone na tym obszarze winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

- obligatoryjne zachowanie istniejących wartościowych drzew;

- obligatoryjne urządzenie pasa zieleni z udziałem zieleni wysokiej wzdłuż zachodniej i południowej granicy terenu;

- powierzchnia terenu czynna biologicznie powinna stanowić min. 35 % powierzchni obszaru;

11. STREFY ZAGROŻEŃ

- oddziaływanie hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza od linii kolejowej i ul. Chopina;

- obszar położony w zasięgu oddziaływania lotniska wojskowego w Pruszczu Gdańskim.

12. STREFY ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ, DO REWITALIZACJI

-nie dotyczy;

13. STAWKA PROCENTOWA

- nie ustala się (teren gminny);

14. INNE ZAPISY

- nie dotyczy

1. nr karty terenu 12.
symbol terenu U/m

2. FUNKCJE OBSZARU Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANYCH

Funkcje preferowane: usługi o charakterze śródmiejskim - w tym przede wszystkim: administracja publiczna i komercyjna, handel detaliczny, banki, usługi kultury, zdrowia i opieki społecznej, gastronomii, rzemiosło usługowe nieuciążliwe (z wyjątkiem rzemiosła produkcyjnego i związanego obsługą samochodów), małe hurtownie o wielkości przewozów nie przekraczających przewozów zw. z handlem detalicznym i inne usługi o charakterze analogicznym do w/w;

Funkcje towarzyszące: mieszkalnictwo, parkingi oraz urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi obiektów wymienionych powyżej.

3. FUNKCJE WYŁĄCZONE JAKO NIEPOŻĄDANE

Garaże indywidualne i komórki gospodarcze (poza wbudowanymi w inne obiekty);

4. FUNKCJE ISTNIEJĄCE NIE MIESZCZĄCE SIĘ W ZAKRESIE FUNKCJI DOPUSZCZALNYCH, MOŻLIWE DO ADAPTACJI

Dopuszcza się czasową adaptację istniejących obiektów gospodarczych służących za składy opału – do czasu eliminacji systemów ogrzewania wykorzystujących piece opalane paliwem stałym w istniejących budynkach.

5. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- możliwa adaptacja istniejącej zabudowy usługowo-mieszkaniowej o stałym charakterze;
- dopuszczalna adaptacja mieszkań istniejących; w obiektach nowych oraz istniejących poddawanych modernizacji i zmianie funkcji wyklucza się sytuowanie nowych mieszkań;
- dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy mierzona od naturalnej warstwy terenu do kalenicy dachu: 10,0 m,
- dopuszczalna intensywność zabudowy: min 0,4; max 0,9;
- dopuszczalny procent zabudowy terenu: min 30% max 50%;
- pochylenie połaci dachowej: min 35°, max 50°, w przypadku dachów mansardowych max 65°;
- architektura obiektów i sposób zagospodarowania terenu powinny charakteryzować się wysokim standardem estetyczno-użytkowym; w elewacjach i pokryciu dachu należy stosować materiały o wysokich walorach estetycznych (wyprawy tynkarskie, licówka, dachówka, zakaz stosowania okładzin ściennych z PVC i blachy), w dojazdach, dojściach i innych powierzchniach utwardzonych należy stosować nawierzchnie brukowe; powierzchnie nieutwardzone i niezabudowane powinny być zagospodarowane w formie zieleni urządzonej z udziałem zieleni wysokiej.
- linie zabudowy – wg rysunku planu.

6. ZASADY PARCELACJI TERENU

- parcelacja terenu w oparciu o projekt podziałów geodezyjnych obejmujący cały obszar;
- min szerokość frontu działki budowlanej od strony ulicy, placu o charakterze publicznym – 20.0 m

7. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ I PARKOWANIA:

- obsługa komunikacyjna terenu – z ul. Powstańców Warszawy 34. KL i Kopernika 30.KD
- obligatoryjne zapewnienie w obrębie terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc parkingowych wg wskaźnika min 10mp /1000 m² pow. ogólnej usług, 1mp /1 mieszkanie.

8. ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- zaopatrzenie w media:
 - woda: z sieci wodociągowej;
 - elektryczność: z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia;
 - gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
 - ogrzewanie: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
 - ścieki sanitarne: do kanalizacji sanitarnej;
 - odprowadzenie wód opadowych: do kanalizacji deszczowej;
 - utyliczacja odpadów stałych: po segregacji wywóz na wysypisko śmieci.
- ewentualne usuwanie kolizji projektowanego zagospodarowania z istniejącym uzbrojeniem: na koszt inwestora w uzgodnieniu z gestorem sieci.

9. WARUNKI KONSERWATORSKIE

- nie dotyczy;

10. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA

- zasięg ewentualnych uciążliwości dla środowiska, wynikających z prowadzonej działalności usługowej, nie może wykraczać poza granice własności obszaru, do którego inwestor ma tytuł prawny, a pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi położone na tym obszarze winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;
- powierzchnia terenu czynna biologicznie powinna stanowić min.20 % powierzchni działki budowlanej;

11. STREFY ZAGROŻEŃ

- oddziaływanie hałasu, wibracji i zanieczyszczenie powietrza od ul. Chopina i linii kolejowej;
- obszar położony w zasięgu oddziaływania lotniska wojskowego w Pruszczu Gdańskim;

13. STREFY ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ, DO REWITALIZACJI

- nie dotyczy;

13.STAWKA PROCENTOWA

0.%

14. INNE ZAPISY

W strefie w sąsiadującej z terenami kolejowymi (ozn. na rysunku planu)

- obowiązują przepisy Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 10. 09. 1998r. (DZ. U. NR. 151, z 1998, poz. 987, z późn. zmianami) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle kolejowe i ich usytuowanie, przepisy Rozporządzenia MTiGM z dn. 05.05.1999 r, zmiana- z dnia 20.05.2000 r (Dz.U. nr 47 z 1999 r poz 476, DZ. U Nr 52 z 2000r poz. 627) w sprawie określenia odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania budowli w sąsiedztwie linii kolejowych wykonywania robót ziemnych , utrzymywania zasłon odśnieżnych i pasów p/pożarowych;

Wszelkie działania inwestycyjne wymagają uzgodnienia z PKP - Zakład Infrastruktury Kolejowej w Gdańsku na etapie projektów koncepcyjnych, wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, projektowania obiektów i urządzeń (wydanie warunków technicznych), wydawania pozwolenia na budowę.

1. nr karty terenu 13.
symbol terenu U/m

2. FUNKCJE OBSZARU Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANYCH

Funkcje preferowane: usługi o charakterze śródmiejskim - w tym przede wszystkim: administracja publiczna i komercyjna, handel detaliczny, banki, usługi kultury, zdrowia i opieki społecznej, gastronomii, rzemiosło usługowe nieuciążliwe (z wyjątkiem rzemiosła produkcyjnego i związanego obsługą samochodów), małe hurtownie o wielkości przewozów nie przekraczających przewozów zw. z handlem detalicznym i inne usługi o charakterze analogicznym do w/w;

Funkcje towarzyszące: mieszkalnictwo, parkingi oraz urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi obiektów wymienionych powyżej.

3. FUNKCJE WYŁĄCZONE JAKO NIEPOŻĄDANE

Garáže indywidualne i komórki gospodarcze (poza wbudowanymi w inne obiekty).

4. FUNKCJE ISTNIEJĄCE NIE MIESZCZĄCE SIĘ W ZAKRESIE FUNKCJI DOPUSZCZALNYCH, MOŻLIWE DO ADAPTACJI

Dopuszcza się czasową adaptację istniejących obiektów gospodarczych służących za składy opału – do czasu eliminacji systemów ogrzewania wykorzystujących piece opalane paliwem stałym w istniejących budynkach;

5. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- możliwa adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej o stałym charakterze;
- dopuszczalna adaptacja mieszkań istniejących; w obiektach nowych oraz istniejących poddawanych modernizacji i zmianie funkcji wyklucza się sytuowanie nowych mieszkań w parterach budynków;
- dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy mierzona od naturalnej warstwy terenu do kalenicy dachu: 10,0 m,
- dopuszczalna intensywność zabudowy: min 0,4; max 0,9;
- dopuszczalny procent zabudowy terenu: min 30% max 50%;
- pochylenie połaci dachowej: min 35°, max 50°, w przypadku dachów mansardowych max 65°;
- architektura obiektów i sposób zagospodarowania terenu powinny charakteryzować się wysokim standardem estetyczno-użytkowym; w elewacjach i pokryciu dachu należy stosować materiały o wysokich walorach estetycznych (wyprawy tynkarskie, licówka, dachówka, zakaz stosowania okładzin ściennych z PVC i blachy), w dojazdach, dojściach i innych powierzchniach utwardzonych należy stosować nawierzchnie brukowe; powierzchnie nieutwardzone i niezabudowane powinny być zagospodarowane w formie zieleni urządzonej z udziałem zieleni wysokiej;
- linie zabudowy – wg rysunku planu;

6. ZASADY PARCELACJI TERENU:

- min szerokość frontu działki budowlanej od strony ulicy, placu o charakterze publicznym – 20.0 m;

7. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ I PARKOWANIA:

- obsługa komunikacyjna terenu – z przyległego parkingu 22. KP,ZP;
- obligatoryjne zapewnienie w obrębie terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc parkingowych wg wskaźnika
min 1 mp /100 m² pow. ogólnej usług, 1mp /1 mieszkanie;

8. ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- zaopatrzenie w media:
 - woda: z sieci wodociągowej;
 - elektryczność: z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia;
 - gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
 - ogrzewanie: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
 - ścieki sanitarne: do kanalizacji sanitarnej;
 - odprowadzenie wód opadowych: do kanalizacji deszczowej;
 - utyliczacja odpadów stałych: po segregacji wywóz na wysypisko śmieci.
- ewentualne usuwanie kolizji projektowanego zagospodarowania z istniejącym uzbrojeniem: na koszt inwestora w uzgodnieniu z gestorem sieci.

9. WARUNKI KONSERWATORSKIE

- nie dotyczy;

10. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA

- zasięg ewentualnych uciążliwości dla środowiska, wynikających z prowadzonej działalności usługowej, nie może wykraczać poza granice własności obszaru, do którego inwestor ma tytuł prawny. Pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi położone na tym obszarze winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami, hałasem i wibracjami;
- powierzchnia terenu czynna biologicznie powinna stanowić min 20 % powierzchni działki budowlanej;

11. STREFY ZAGROŻEŃ

- oddziaływanie hałasu, wibracji i zanieczyszczenie powietrza od ul. Chopina
- obszar położony w zasięgu oddziaływania lotniska wojskowego w Pruszczu Gdańskim;

12. STREFY ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ, DO REWITALIZACJI:

- nie dotyczy;

13. STAWKA PROCENTOWA

0.%

14. INNE ZAPISY

- nie dotyczy;

1. nr karty terenu 17.
symbol terenu Mn/u

2. FUNKCJE OBSZARU Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANYCH

Funkcje preferowane: mieszkalnictwo jednorodzinne;

Funkcje towarzyszące: usługi nieuciążliwe (typu handel detaliczny, gastronomia, administracja, i inne analogiczne do w/w), miejsca parkingowe oraz urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi obiektów wymienionych powyżej.

3. FUNKCJE WYŁĄCZONE JAKO NIEPOŻĄDANE

- pozostałe;

4. FUNKCJE ISTNIEJĄCE NIE MIESZCZĄCE SIĘ W ZAKRESIE FUNKCJI DOPUSZCZALNYCH MOŻLIWE DO ADAPTACJI

- nie dotyczy;

5. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- adaptacja istniejącej zabudowy o charakterze stałym;
- dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy mierzona od naturalnej warstwy terenu do kalenicy dachu: 10,0 m,
- dopuszczalna intensywność zabudowy: min 0,4; max 0,8;
- dopuszczalny procent zabudowy terenu: min 30% max 50%;
- pochylenie połaci dachowej: min 35°, max 50°, w przypadku dachów mansardowych max 65°;
- architektura obiektów i sposób zagospodarowania terenu powinny charakteryzować się wysokim standardem estetyczno-użytkowym; w elewacjach i pokryciu dachu należy stosować materiały o wysokich walorach estetycznych (wyprawy tynkarskie, licówka, dachówka, zakaz stosowania okładzin z PVC i blachy), w dojazdach, dojazdach i innych powierzchniach utwardzonych należy stosować nawierzchnie brukowe; powierzchnie nieutwardzone i niezabudowane powinny być zagospodarowane w formie zieleni urządzonej z udziałem zieleni wysokiej.
- linie zabudowy – wg rysunku planu;

6. ZASADY PARCELACJI TERENU

- min szerokość frontu działki budowlanej od strony ulicy, placu o charakterze publicznym – 15.0 m;

7. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ I PARKOWANIA:

- obsługa komunikacyjna terenu – z ul. Obrońców Westerplatte 33KL, Prusa 31KD, proj. ciągu pieszo-jezdnego 38a. KX
- obligatoryjne zapewnienie w obrębie terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc parkingowych wg wskaźnika min 1 mp /100 m² pow. ogólnej usług, 1mp /1 mieszkanie;
- wszelkie zmiany w zagospodarowaniu działek mogące mieć wpływ na organizację ruchu na ul. Obrońców Westerplatte wymagają uzgodnienia z Zarządem Dróg Powiatowych w Różnachs;

8. ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- zaopatrzenie w media:
 - woda: z sieci wodociągowej;
 - elektryczność: z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia;
 - gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
 - ogrzewanie: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
 - ścieki sanitarne: do kanalizacji sanitarnej;
 - odprowadzenie wód opadowych: do kanalizacji deszczowej;
 - utyliczanie odpadów stałych: po segregacji wywóz na wysypisko śmieci.
- ewentualne usuwanie kolizji projektowanego zagospodarowania z istniejącym uzbrojeniem: na koszt inwestora w uzgodnieniu z gestorem sieci.

9. WARUNKI KONSERWATORSKIE

- **budynki posiadające wartość historyczną: Obrońców Wybrzeża nr 4, 6, 14**
obligatoryjne zachowanie kompozycji bryły, podziałów elewacji, formy okien i drzwi, stosowanie tradycyjnych materiałów wykończenia elewacji, Wszelkie działania inwestycyjne jak adaptacje i remonty obiektów (zmiany elewacji, witryn, stolarki pokrycia dachu,) umieszczanie szyldów i reklam wymagają uzgodnienia z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy oraz na etapie realizacyjnym;

- w obrębie strefy archeologicznej ozn. na rysunku planu:
obligatoryjne uzgodnienie wszelkich projektów (zagospodarowanie terenu, inwestycje kubaturowe, drogowe, uzbrojeniowe, itp. zw. z robotami ziemnymi) z Pomorskim wojew. konserwatorem Zabytków i i Muzeum Archeologicznym w Gdańsku
inwestowanie na tym terenie musi być poprzedzone wykonaniem dokumentacji i inwentaryzacji obiektów archeologicznych zagrożonych planowanymi inwestycjami;

10. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA

-- zasięg ewentualnych uciążliwości dla środowiska, wynikających z prowadzonej działalności usługowej, nie może wykraczać poza granice własności obszaru, do którego inwestor ma tytuł prawny, a pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi położone na tym obszarze winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;

- obligatoryjne zachowanie wartościowych drzew;
- powierzchnia terenu czynna biologicznie powinna stanowić min. 15 % powierzchni działki budowlanej;

11. STREFY ZAGROŻEŃ:

- obszar położony w zasięgu oddziaływania lotniska wojskowego w Pruszczu Gdańskim;

12. STAWKA PROCENTOWA

0.%

13. INNE ZAPISY

- W strefie w sąsiedztwie z terenami kolejowymi (ozn. na rysunku planu) obowiązują przepisy Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 10. 09. 1998r. (DZ. U. NR. 151, z 1998, poz. 987, z późn. zmianami) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle kolejowe i ich usytuowanie, przepisy Rozporządzenia MTiGM z dn. 05.05.1999 r, zmiana- z dnia 20.05.2000 r (Dz.U. nr 47 z 1999 r poz 476, DZ. U Nr 52 z 2000r poz. 627) w sprawie określenia odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania budowli w sąsiedztwie linii kolejowych wykonywania robót ziemnych , utrzymywania zasłon odśnieżnych i pasów p/pożarowych; Wszelkie działania inwestycyjne wymagają uzgodnienia z PKP - Zakład Infrastruktury Kolejowej w Gdańsku na etapie projektów koncepcyjnych, wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, projektowania obiektów i urządzeń (wydanie warunków technicznych), wydawania pozwolenia na budowę.

1. nr karty terenu 18a.
symbol terenu M/u

2. FUNKCJE OBSZARU Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANYCH

Funkcje preferowane: mieszkalnictwo jednorodzinne i małe domy mieszkalne oraz usługi nieuciążliwe (typu handel detaliczny, gastronomia, administracja i inne analogiczne do w/w),
Funkcje towarzyszące: miejsca parkingowe oraz urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi obiektów wymienionych powyżej.

3. FUNKCJE WYŁĄCZONE JAKO NIEPOŻĄDANE

Tymczasowe garaże i komórki gospodarcze (poza wbudowanymi w inne objekty).

4. FUNKCJE ISTNIEJĄCE NIE MIESZCZĄCE SIĘ W ZAKRESIE FUNKCJI DOPUSZCZALNYCH MOŻLIWE DO ADAPTACJI

Dopuszcza się czasową adaptację istniejących obiektów gospodarczych służących za składy opału – do czasu eliminacji systemów ogrzewania wykorzystujących piece opalane paliwem stałym w istniejących budynkach.

5. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- adaptacja istniejącej zabudowy o charakterze stałym;
- dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy mierzona od naturalnej warstwy terenu do kalenicy dachu: 10,0 m;
- dopuszczalna intensywność zabudowy: min 0,4 - max 0,9;
- dopuszczalny procent zabudowy terenu: min 30% - max 50%;
- pochylenie połaci dachowej: min 35° - max 50°, w przypadku dachów mansardowych max 65°;
- architektura obiektów i sposób zagospodarowania terenu powinny charakteryzować się wysokim standardem estetyczno-użytkowym; w elewacjach i pokryciu dachu należy stosować materiały o wysokich walorach estetycznych (wyprawy tynkarskie, licówka, dachówka, zakaz stosowania okładzin ściennych z PVC i blachy), w dojazdach, dojazdach i innych powierzchniach utwardzonych należy stosować nawierzchnie brukowe; powierzchnie nieutwardzone i niezabudowane powinny być zagospodarowane w formie zieleni urządzonej z udziałem zieleni wysokiej;
- linie zabudowy – wg rysunku planu.

6. ZASADY PARCELACJI TERENU

- min szerokość frontu działki budowlanej od strony ulicy, placu o charakterze publicznym – 18.0 m;

7. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ I PARKOWANIA

- obsługa komunikacyjna terenu – z ul. Powstańców Warszawy 34KL i proj. dojazdu 30.KD;
- obligatoryjne zapewnienie w obrębie terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc parkingowych wg wskaźnika;
- min 1 mp /100 m² pow. ogólnej usług, 1mp /1 mieszkanie.

8. ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- zaopatrzenie w media:
 - woda: z sieci wodociągowej;
 - elektryczność: z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia;
 - gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
 - ogrzewanie: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
 - ścieki sanitarne: do kanalizacji sanitarnej;
 - odprowadzenie wód opadowych: do kanalizacji deszczowej;
 - utyliczacja odpadów stałych: po segregacji wywóz na wysypisko śmieci.
- ewentualne usuwanie kolizji projektowanego zagospodarowania z istniejącym uzbrojeniem: na koszt inwestora w uzgodnieniu z gestorem sieci.

9. WARUNKI KONSERWATORSKIE

- w obrębie strefy archeologicznej ozn. na rysunku planu:
 - obligatoryjne uzgodnienie wszelkich projektów (zagospodarowanie terenu, inwestycje kubaturowe, drogowe, uzbrojeniowe, itp. związane z robotami ziemnymi) z Pomorskim wojew. konserwatorem Zabytków i i Muzeum Archeologicznym w Gdańsku
 - inwestowanie na tym terenie musi być poprzedzone wykonaniem dokumentacji i inwentaryzacji obiektów archeologicznych zagrożonych planowanymi inwestycjami.

10. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA

- zasięg ewentualnych uciążliwości dla środowiska, wynikających z prowadzonej działalności usługowej, nie może wykraczać poza granice własności obszaru, do którego inwestor ma tytuł prawny, a pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi położone na tym obszarze winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;
- obligatoryjne zachowanie istniejących wartościowych drzew;
- powierzchnia terenu czynna biologicznie powinna stanowić min 20 % powierzchni działki budowlanej;

11. STREFY ZAGROŻEŃ

- obszar położony w zasięgu oddziaływania lotniska wojskowego w Pruszczu Gdańskim;

12. STREFY ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ, DO REWITALIZACJI

- nie dotyczy

13. STAWKA PROCENTOWA

0.%

14. INNE ZAPISY

- nie dotyczy;

1. nr karty terenu 22.
symbol terenu KP,ZP

2. FUNKCJE OBSZARU

Funkcje preferowane: parking,

Funkcje towarzyszące: zieleń urządzona, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- obligatoryjne organizacja dojazdu do posesji w obszarze 13. U/m.
- usytuowanie przystanku autobusowego –wg rysunku planu;
- w powierzchniach utwardzonych należy stosować nawierzchnie brukowe ewentualnie asfaltowe;
- nieutwardzone powierzchnie terenu należy zagospodarować w formie zieleni urządzonej z udziałem zieleni wysokiej;

4. ZASADY PARCELACJI TERENU

- zakaz parcelacji

5. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ I PARKOWANIA

- obsługa komunikacyjna terenu – z ul. Niemcewicza 32 KD;

6. ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- zaopatrzenie w media:
elektryczność: z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia;
odprowadzenie wód opadowych: do kanalizacji deszczowej ;
- ewentualne usuwanie kolizji projektowanego zagospodarowania z istniejącym uzbrojeniem: na koszt inwestora w uzgodnieniu z gestorem sieci;

7. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA

- obligatoryjne zachowanie wartościowych drzew ;
- obligatoryjna realizacja pasa zieleni (żywopłót, zadrzewienie) wzdłuż południowej, wschodniej i północnej granicy terenu;
- powierzchnia terenu czynna biologicznie powinna stanowić min 20 % powierzchni obszaru;

7. WARUNKI KONSERWATORSKIE

- w obrębie strefy archeologicznej ozn. na rysunku planu:
obligatoryjne uzgodnienie wszelkich projektów (zagospodarowanie terenu, inwestycje kubaturowe, drogowe, uzbrojeniowe, itp.
zw. z robotami ziemnymi) z Pomorskim wojew. konserwatorem Zabytków i Muzeum Archeologicznym w Gdańsku
inwestowanie na tym terenie musi być poprzedzone wykonaniem dokumentacji i inwentaryzacji obiektów archeologicznych zagrożonych planowanymi inwestycjami.

9. STREFY ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ, DO REWITALIZACJI

- cały teren powinien być objęty jedną inwestycją;

10. STAWKA PROCENTOWA

0%

11. INNE ZAPISY

- zagospodarowanie terenu wymaga uzgodnienia z Zarządem Dróg Wojewódzkich w Gdańsku na etapie: wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wydania decyzji o pozwoleniu na budowę;

1. nr karty terenu 23.
symbol terenu KP,ZP

2. FUNKCJE OBSZARU

Funkcje preferowane: parking,

Funkcje towarzyszące: zieleń urządzonej, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- adaptacja istniejącego parkingu;
- w powierzchniach utwardzonych należy stosować nawierzchnie brukowe ewentualnie asfaltowe;
- nieutwardzone powierzchnie terenu należy zagospodarować w formie zieleni urządzonej z udziałem zieleni wysokiej;

4. ZASADY PARCELACJI TERENU

- zakaz parcelacji ;

5. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ I PARKOWANIA

- obsługa komunikacyjna terenu – z ul. Chopina 38. KZ, oraz Kopernika 30. KD;

6. ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- zaopatrzenie w media:
elektryczność: z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia należy zarezerwować możliwość usytuowania stacji transformatorowej w obrębie obszaru
- odprowadzenie wód opadowych: do kanalizacji deszczowej
- ewentualne usuwanie kolizji projektowanego zagospodarowania z istniejącym uzbrojeniem: na koszt inwestora w uzgodnieniu z gestorem sieci;

7. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA

- obligatoryjna realizacja pasa zieleni (żywoplit, zadrzewienie) wzdłuż północnej granicy terenu;
- powierzchnia terenu czynna biologicznie powinna stanowić min 20 % powierzchni obszaru;

8. WARUNKI KONSERWATORSKIE

- w obrębie strefy archeologicznej ozn. na rysunku planu:
obligatoryjne uzgodnienie wszelkich projektów (zagospodarowanie terenu, inwestycje kubaturowe, drogowe, uzbrojeniowe, itp.
zw. z robotami ziemnymi) z Pomorskim wojew. konserwatorem Zabytków i i Muzeum Archeologicznym w Gdańsku
inwestowanie na tym terenie musi być poprzedzone wykonaniem dokumentacji i inwentaryzacji obiektów archeologicznych zagrożonych planowanymi inwestycjami;

9. STREFY ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ, DO REWITALIZACJI

- nie dotyczy;

10. STAWKA PROCENTOWA

0%

11. INNE ZAPISY

- zmiany w zagospodarowaniu terenu mogące mieć wpływ na organizację ruchu na ul. Chopina wymagają uzgodnienia z Zarządem Dróg Wojewódzkich w Gdańsku na etapie: wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

1.	nr karty terenu	<u>30.</u>
	symbol terenu	KD

2. PARAMETRY FUNKCJONALNO TECHNICZNE

- ulica dojazdowa KD ½ istniejąca /projektowana;
- jezdnia : 2 x 3,0 m;
- chodnik dwustronny szer. 1,5m;
- rodzaj nawierzchni: nawierzchnia asfaltowa, brukowa,

3. MINIMALNA SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

wg rys planu;

4. PARKINGI (w liniach rozgraniczających drogi-ulicy)

- miejsca postojowe w poszerzeniu pasa ulicy;

5. WARUNKI KONSERWATORSKIE

- w obrębie strefy archeologicznej ozn. na rysunku planu: obligatoryjne uzgodnienie wszelkich projektów (zagospodarowanie terenu, inwestycje kubaturowe, drogowe, uzbrojeniowe, itp. zw. z robotami ziemnymi) z Pomorskim wojew. konserwatorem Zabytków i i Muzeum Archeologicznym w Gdańsku
- inwestowanie na tym terenie musi być poprzedzone wykonaniem dokumentacji i inwentaryzacji obiektów archeologicznych zagrożonych planowanymi inwestycjami.

6. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- nawierzchnie nieutwardzone należy zagospodarować w formie zieleni urządzonej;

7. STAWKA PROCENTOWA

0%

8. INNE ZAPISY

- nie dotyczy;

1.	nr karty terenu	<u>33.</u>
	symbol terenu	KL

2. PARAMETRY FUNKCJONALNO TECHNICZNE

- ulica lokalna KL ½ istniejąca adaptowana;
- jezdnia : 2 x 3,5 m;
- chodnik dwustronny 2,0 m, lub ciągi pieszo-rowerowe;
- rodzaje nawierzchni: nawierzchnia asfaltowa, brukowa;

3. MINIMALNA SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

adaptacja pasa istniejącego;

4. PARKINGI (w liniach rozgraniczających drogi-ulicy)

- nie przewiduje się;

5. WARUNKI KONSERWATORSKIE

- nie dotyczy;

6. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- nawierzchnie nieutwardzone powinny być zagospodarowane w formie zieleni urządzonej;
- zachowanie istniejących wartościowych drzew;

7. STAWKA PROCENTOWA

0%

8. INNE ZAPISY

W strefie w sąsiadującej z terenami kolejowymi (ozn. na rysunku planu)

- obowiązują przepisy Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 10. 09. 1998r. (DZ. U. NR. 151, z 1998, poz. 987, z późn. zmianami) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle kolejowe i ich usytuowanie, przepisy Rozporządzenia MTiGM z dn. 05.05.1999 r, zmiana- z dnia 20.05.2000 r (Dz.U. nr 47 z 1999 r poz 476, DZ. U Nr 52 z 2000r poz. 627) w sprawie określenia odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania budowli w sąsiedztwie linii kolejowych wykonywania robót ziemnych , utrzymywania zasłon odśnieżnych i pasów p/pożarowych;
- Wszelkie działania inwestycyjne wymagają uzgodnienia z PKP - Zakład Infrastruktury Kolejowej w Gdańsku na etapie projektów koncepcyjnych, wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, projektowania obiektów i urządzeń (wydanie warunków technicznych), wydawania pozwolenia na budowę.
- wszelkie zmiany w zagospodarowaniu pasa drogi wymagają uzgodnienia z Zarządem Dróg Powiatowych w Różnachs.

1.	nr karty terenu	<u>34.</u>
	symbol terenu	KL

2. PARAMETRY FUNKCJONALNO TECHNICZNE

- ulica lokalna KL ½ istniejąca adaptowana;
- jezdnia : 2 x 3,5 m;
- chodnik dwustronny szer min. 2,0 m, lub ciągi pieszo-rowerowe;
- rodzaje nawierzchni: nawierzchnia asfaltowa, brukowa,

3. MINIMALNA SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

14,0 m –adaptacja pasa istniejącego

4. PARKINGI (w liniach rozgraniczających drogi-ulicy)

- nie przewiduje się;

5. WARUNKI KONSERWATORSKIE

- nie dotyczy;

6. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- nawierzchnie nieutwardzone powinny być zagospodarowane w formie zieleni urządzonej;
- zachowanie istniejących wartościowych drzew;

7. STAWKA PROCENTOWA

0%

8. INNE ZAPISY

W strefie w sąsiadującej z terenami kolejowymi (ozn. na rysunku planu)

- obowiązują przepisy Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 10. 09. 1998r. (DZ. U. NR. 151, z 1998, poz. 987, z późn. zmianami) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle kolejowe i ich usytuowanie, przepisy Rozporządzenia MTiGM z dn. 05.05.1999 r, zmiana- z dnia 20.05.2000 r (Dz.U. nr 47 z 1999 r poz 476, DZ. U Nr 52 z 2000r poz. 627) w sprawie określenia odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania budowli w sąsiedztwie linii kolejowych wykonywania robót ziemnych , utrzymywania zasłon odśnieżnych i pasów p/pożarowych;
- Wszelkie działania inwestycyjne wymagają uzgodnienia z PKP - Zakład Infrastruktury Kolejowej w Gdańsku na etapie projektów koncepcyjnych, wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, projektowania obiektów i urządzeń (wydanie warunków technicznych), wydawania pozwolenia na budowę.

1.	nr karty terenu	<u>35.</u>
	symbol terenu	KL

2. PARAMETRY FUNKCJONALNO TECHNICZNE

- obecnie -ulica zbiorcza , docelowo - ulica lokalna KL ½ - istniejąca adaptowana;
- jezdnia : 2 x 3,5 m;
- chodnik dwustronny szer min. 1,5 m,
- ścieżka rowerowa po stronie południowej szer. min. 1,5m;
- lokalizacja przystanku autobusowego -wg rysunku planu;
- rodzaje nawierzchni: nawierzchnia asfaltowa, brukowa;

3. MINIMALNA SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

14, 0 m –adaptacja pasa istniejącego;

4. PARKINGI (w liniach rozgraniczających drogi-ulicy)

- nie przewiduje się;

5. WARUNKI KONSERWATORSKIE

-nie dotyczy;

6. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- nawierzchnie nieutwardzone powinny być zagospodarowane w formie zieleni urządzonej;
- obligatoryjne zachowanie istniejących wartościowych drzew;

7. STAWKA PROCENTOWA

0%

8. INNE ZAPISY

Do czasu realizacji docelowej projektowanej drogi zbiorczej (przedłużenie ul. Chopina od ronda w kierunku wschodnim) ulica Kopernika pełnić ma rolę ulicy zbiorczej . Do tego czasu zmiany w zagospodarowaniu pasa drogi wymagają uzgodnienia z Zarządem Dróg Wojewódzkich w Gdańsku na etapie : wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

1.	nr karty terenu	<u>37.</u>
	symbol terenu	KZ

2. PARAMETRY FUNKCJONALNO TECHNICZNE

- ulica zbiorcza KZ ½ istniejąca adaptowana;
- jezdnia : 2 x 3,5 m;
- chodnik dwustronny szer. min. 2,0 m;
- ścieżka rowerowa jednostronna szer. min. 1,5 m;
- rodzaje nawierzchni: nawierzchnia asfaltowa, brukowa;
- lokalizacja przystanków autobusowych-wg rysunku planu;

3. MINIMALNA SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

-adaptacja pasa istniejącego

4. PARKINGI (w liniach rozgraniczających drogi-ulicy)

-nie przewiduje się;

5. WARUNKI KONSERWATORSKIE

- nie dotyczy;

6. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- nawierzchnie nieutwardzone powinny być zagospodarowane w formie zieleni urządzonej;
- zachowanie istniejących wartościowych drzew;

7. STAWKA PROCENTOWA

0%

8. INNE ZAPISY

Wszelkie zmiany w zagospodarowaniu pasa drogi wymagają uzgodnienia z Zarządem Dróg Wojewódzkich w Gdańsku na etapie : wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

1.	nr karty terenu	<u>38.</u>
	symbol terenu	KZ

2. PARAMETRY FUNKCJONALNO TECHNICZNE

- ulica zbiorcza KZ ½ istniejąca adaptowana, modernizowana;
- zakładana modernizacja istniejącego wiaduktu;
- jezdnia : 2 x 3,5 m;
- chodnik dwustronny szer. min. 2,0m;
- ścieżka rowerowa jednostronna szer. min. 1,5 m;
- rodzaje nawierzchni: nawierzchnia asfaltowa, brukowa;
- lokalizacja przystanków autobusowych-wg rysunku planu;

3. MINIMALNA SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

- wg rysunku planu

4. PARKINGI (w liniach rozgraniczających drogi-ulicy)

-nie przewiduje się;

5. WARUNKI KONSERWATORSKIE

- w obrębie strefy archeologicznej ozn. na rysunku planu:
obligatoryjne uzgodnienie wszelkich projektów (zagospodarowanie terenu, inwestycje kubaturowe, drogowe, uzbrojeniowe, itp.
zw. z robotami ziemnymi) z Pomorskim wojew. konserwatorem Zabytków i Muzeum Archeologicznym w Gdańsku
inwestowanie na tym terenie musi być poprzedzone wykonaniem dokumentacji i inwentaryzacji obiektów archeologicznych zagrożonych planowanymi inwestycjami.

6. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- nawierzchnie nieutwardzone powinny być zagospodarowane w formie zieleni urządzonej;

7. STAWKA PROCENTOWA

0%

8. INNE ZAPISY

-wszelkie zmiany w zagospodarowaniu pasa drogi wymagają uzgodnienia z Zarządem Dróg Wojewódzkich w Gdańsku na etapie : wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.
-w strefie w sąsiadującej z terenami kolejowymi (ozn. na rysunku planu):
obowiązują przepisy Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 10. 09. 1998r. (DZ. U. NR. 151, z 1998, poz. 987, z późn. zmianami) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle kolejowe i ich usytuowanie. Wszelkie działania inwestycyjne, a także remonty i adaptacje obiektów istniejących wymagają uzgodnienia z PKP-Zakład Infrastruktury Kolejowej w Gdańsku na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, projektowania obiektów i urządzeń (wydanie warunków technicznych), wydawania pozwolenia na budowę.

1.	nr karty terenu	<u>38a.</u>
	symbol terenu	KX

2. PARAMETRY FUNKCJONALNO- TECHNICZNE

- ciąg pieszo-jezdny projektowany;
- rodzaj nawierzchni: nawierzchnia brukowa, przystosowana do ruchu pojazdów uprzywilejowanych,

3. MINIMALNA SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

5, 0 m

4. PARKINGI (w liniach rozgraniczających drogi-ulicy)

- nie przewiduje się ;

5. WARUNKI KONSERWATORSKIE

-- w obrębie strefy archeologicznej ozn. na rysunku planu:
obligatoryjne uzgodnienie wszelkich projektów (zagospodarowanie terenu, inwestycje kubaturowe, drogowe, uzbrojeniowe, itp.
zw. z robotami ziemnymi) z Pomorskim wojew. konserwatorem Zabytków i Muzeum Archeologicznym w Gdańsku
inwestowanie na tym terenie musi być poprzedzone wykonaniem dokumentacji i inwentaryzacji obiektów archeologicznych zagrożonych planowanymi inwestycjami.

6. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

nawierzchnie nieutwardzone należy zagospodarować w formie zieleni urządzonej;

7. STAWKA PROCENTOWA

0%

8. INNE ZAPISY

- W strefie w sąsiadującej z terenami kolejowymi (ozn. na rysunku planu) obowiązują przepisy Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 10. 09. 1998r. (DZ. U. NR. 151, z 1998, poz. 987, z późn. zmianami) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle kolejowe i ich usytuowanie. Wszelkie działania inwestycyjne, wymagają uzgodnienia z PKP-Zakład Infrastruktury Kolejowej w Gdańsku na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, projektowania obiektów i urządzeń (wydanie warunków technicznych), wydawania pozwolenia na budowę.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „Osiedle Wschód”

§ 5

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1/ **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia objęte niniejszą uchwałą,
- 2/ **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar w granicach określonych w § 1 ust. 1 i 2,
- 3/ **rysunku** – należy przez to rozumieć załącznik Nr 1 jak w § 2, ust. 1 pkt 1,
- 4/ **„Studium”** – należy przez to rozumieć „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański” uchwalone przez Radę Miasta z dnia 21 lutego 2001 r. , uchwała Nr XXX/234/2001,
- 5/ **strefie** – należy przez to rozumieć tereny o tym samym przeznaczeniu, niezależnie od ich położenia w obszarze planu, oznaczone stosownym symbolem,
- 6/ **symbolu** – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe lub literowe i liczbowe na rysunku planu,
 - **oznaczenie literowe** – określa przeznaczenie terenów,
 - **oznaczenie literowe z liczbą** – oznacza różne warunki zagospodarowania,
- 7/ **Burmistrzu** – należy przez to rozumieć Burmistrza Pruszcza Gdańskiego,
- 8/ **podziale wtórnym działek** – należy przez to rozumieć wszelkie nowe podziały geodezyjne w stosunku do ustalonych granic nieruchomości z okresu realizacji jej pierwszej zabudowy,
- 9/ **dachu wysokim** – należy przez to rozumieć dach o pochyleniu połąci 30° - 45°,
- 10/ **intensywność zabudowy netto** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni ogólnej wszystkich kondygnacji naziemnych budynków do powierzchni działki, każdego realizowanego przedsięwzięcia,
- 11/ **maksimum zabudowy powierzchni działki** – należy przez to rozumieć maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy na działce,

- 12/ **wielkości powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć minimalny procent powierzchni działki, przeznaczony na wszelkie formy zieleni posadzonej w gruncie.

D Z I A Ł II USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU PLANU

ROZDZIAŁ 1 W ZAKRESIE URBANISTYKI

§ 6

1. **Ustala się następujące podstawowe funkcje dla obszaru planu i poszczególnych jego części:**
 - 1/ jako dominującą określa się funkcję mieszkaniową z przewagą zabudowy jednorodzinnej,
 - 2/ w części południowej funkcje usług produkcyjnych i składów oraz różnych form działalności usługowo – gospodarczej połączonych z funkcjami mieszkaniowymi,
 - 3/ przy ul. Kopernika w rejonie kościoła koncentracja funkcji mieszkaniowo – usługowych,
 - 4/ w części północno – zachodniej wzdłuż linii kolejowej określa się funkcje przemysłowe, ograniczone sąsiedztwem funkcji mieszkaniowych,
 - 5/ pomiędzy ulicami Powstańców Warszawy, Chopina i Emilii Plater funkcje zabudowy wielorodzinnej.
2. W obszarze planu wyklucza się lokalizację handlowych obiektów wielkoprzestrzennych.

§ 7

1. **Zagospodarowanie terenów następuje zgodnie z ich przeznaczeniem w poszczególnych strefach** przy spełnieniu warunków podanych w dziale III, z uwzględnieniem ustaleń działu II oraz wszystkich aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych.
2. Z poszczególnymi strefami związane są tereny komunikacji i infrastruktury technicznej, dla których uwarunkowania określają rozdziały 4 i 5 niniejszego działu.
3. Zagospodarowanie jak w ust. 1 obejmuje wszystkie elementy towarzyszące jak dojścia, wjazdy, miejsca postojowe, place, zieleń, przyłącza i urządzenia infrastruktury, śmietniki z obudową itp.
4. W obrębie każdej strefy dopuszcza się jedynie funkcje określone dla niej w dziale III. Funkcje nie podane dla poszczególnych terenów są funkcjami, które nie mogą być przedmiotem nowych działań realizacyjnych ani rozbudowy obiektów istniejących.
5. **Ustalenia działu III obowiązują dla wszystkich obiektów nowych oraz dla obiektów istniejących przebudowywanych.**
6. Adaptacja istniejącego zagospodarowania w tym różnych form działalności usługowych, obiektów produkcyjnych i składowych następuje, jeżeli nie są w szczególnej kolizji z otoczeniem poprzez naruszenie zasad określonych w § 9 ust. 1, 3 i 4. Obiekty te mogą być remontowane i modernizowane.
7. Ustala się prawo do realizacji zabudowy na granicy działek, jeżeli nie naruszy to interesu stron.
8. Ustalenia ust. 7 dotyczą szczególnie form zabudowy bliźniaczej i szeregowej zarówno mieszkaniowej jak usługowej, magazynowej i produkcyjnej z zachowaniem przepisów szczególnych w zakresie ochrony przeciwpożarowej i sanitarnej.

9. W postępowaniu realizacyjnym należy uwzględnić ochronę wartościowych drzew, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
10. Plan nie ustala terenów wymagających scalenia gruntów. Scalenie gruntów na rzecz ich właścicieli następuje w oparciu o przepisy szczególne z uwzględnieniem wielkości działek wg ustaleń działu III, bez prawa naruszenia ustalonych funkcji terenów.
11. Linie zabudowy określa § 23 oraz zapisy w poszczególnych paragrafach działu III.
12. Zasady podziału terenów określa się w § 10.

§ 8

1. **Ustala się zakaz lokalizowania na obszarze objętym planem, nowych przedsięwzięć w zakresie obiektów produkcyjnych i składów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko.**
2. Ustalenia ust. 1 dotyczą także możliwości adaptacji istniejących terenów i obiektów.
3. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą niezbędnych urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną, drogami i liniami kolejowymi.

§ 9

1. **Ustala się obowiązującą zasadę, że uciążliwości wynikające z użytkowania terenów lub budynków, nie mogą przenikać granic własności lub użytkowania.**
2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą ulic i linii kolejowych dla których obowiązują zasady jak w ust. 5.
3. Sposób użytkowania obiektów i terenów, które nie spełniają ustaleń ust. 1 z uwzględnieniem ust. 2, podlega zmianie w przypadku stwierdzenia przez właściwy organ inspekcji sanitarnej lub ochrony środowiska przekroczenia obowiązujących norm.
4. Zmiana wg ust. 3 może być wstrzymana, jeżeli nastąpi stosowne powiększenie obszaru własności i użytkowania lub zostaną wykonane za porozumieniem stron ekrany izolujące gwarantujące spełnienie ustaleń ust. 1. Wykonanie ekranów w formie zieleni izolacyjnej następuje wg zasad określonych w § 67.
5. W odniesieniu do ulic oraz linii kolejowych, dla których stwierdzone zostanie przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu, obowiązuje podjęcie działań zmniejszających tą uciążliwość w stosunku do zabudowy mieszkaniowej i użyteczności publicznej.
6. Działania jak w ust. 5 powinny polegać na wykonaniu ekranów technicznych, ekranów z zielenią, zwiększeniu dźwiękochłonności ścian i okien budynków lub wprowadzeniu stosownych rozwiązań technicznych.
7. Zobowiązania do wykonania ustaleń jak w ust. 5 i 6 w stosunku do zabudowy istniejącej w momencie uprawomocnienia niniejszego planu, będą leżały po stronie odpowiednio zarządcy drogi lub zarządcy linii kolejowej ze stroną poszkodowaną w zakresie sposobu i terminu wykonania zabezpieczeń przed hałasem.

§ 10

1. **Tereny o określonym przeznaczeniu, zawarte są pomiędzy liniami regulacyjnymi, których przebiegi przedstawione są na rysunku.**
2. Linie regulacyjne zbieżne z istniejącymi granicami ewidencyjnymi oznaczone są liniami ciągłymi.
3. Linie regulacyjne wymagające ustalenia nowych granic ewidencyjnych, oznaczone są liniami przerywanymi.

4. Linie regulacyjne jak w ust. 2 i 3 mogą ulegać minimalnym, niezbędnym korektom w postępowaniu realizacyjnym, pod warunkiem, że nie wpłynę to negatywnie na ustalone przeznaczenie poszczególnych terenów i nie naruszy interesu żadnej ze stron obowiązujących norm prawnych.
5. Ustalone na rysunku granice podziału wewnętrznego określają zasadę podziału i nie są obowiązujące.
6. Podziały terenów dokonuje się z uwzględnieniem wielkości działek określonych w dziale III, granice w maksymalnym stopniu wzajemnie prostopadłe z wyjątkiem szczególnych sytuacji, dojazdu wg zasad określonych na rysunku oraz w § 24.
7. Dla terenów niezabudowanych, przed dokonaniem podziałów jak w ust. 6, należy w ramach prac przedprojektowych opracować koncepcje urbanistyczne lub urbanistyczno – architektoniczne jako materiał pomocniczy do projektu podziału terenów.
8. Ustalenia ust. 7 nie są obowiązujące, jeżeli teren niezabudowany nie wymaga wprowadzenia podziałów dla realizacji nowej zabudowy.

ROZDZIAŁ 2 W ZAKRESIE ARCHITEKTURY

§ 11

1. **Warunki szczegółowe kształtowania architektury dla poszczególnych stref**, związanych z zabudową, określa dział III.
2. **Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania architektury:**
 - 1/ wszystkie opracowania projektowe muszą obejmować przedmiot inwestycji lub modernizacji, łącznie z analizą otoczenia,
 - 2/ podstawą określenia charakteru architektury i inspiracją projektową, winny być pozytywne przykłady architektury historycznej i współczesnej z obszaru śródmieścia miasta Pruszcz Gdański,
 - 3/ dla obiektów pełniących różne funkcje publiczne, należy zapewnić opracowania projektowe gwarantujące dobry poziom dzieł architektonicznych,
 - 4/ w strefach konserwatorskich obowiązują dodatkowo ustalenia rozdziału 3,
 - 5/ w obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji obiektów dysharmonizujących krajobraz miasta,
 - 6/ gabaryty budynków, rodzaj dachów ich pokrycie i koloryt oraz ustawienie kalenic zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów określonymi w dziale III.
3. **Ustala się następujące zasady realizacji reklam:**
 - 1/ tablice i urządzenia reklamowe mogą być realizowane wyłącznie poza granicami pasów drogowych i jedynie w tych strefach funkcjonalnych, w których są dopuszczane ustaleniami rozdziału III,
 - 2/ reklamy należy wielkością i charakterem dostosować do architektury domów znajdujących się w ich tle,
 - 3/ tablice i urządzenia reklamowe nie mogą zasłaniać i zaciemniać terenów i obiektów bez zgody zainteresowanej strony,
 - 4/ reklamy należy projektować łącznie z projektem budowlanym nowego obiektu, jeżeli wiążą się z jego funkcją.

ROZDZIAŁ 3 W ZAKRESIE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO I PRZYRODNICZEGO

§ 12

Dla zapewnienia ciągłości historycznej szczególnej ochronie w postępowaniu realizacyjnym, podlegają następujące elementy tożsamości obszaru planu i miasta Pruszcz Gdański:

- 1/ zespół parkowo – dworski przy zbiegu ulic Obrońców Westerplatte i Kasprowicza oraz zespoły zabudowy zagrodowej przy ul. Polskich Kolejarzy,
- 2/ ciągi historycznej zabudowy jednorodzinnej wzdłuż ulic: Kościuszki, Prusa, Kopernika, Słowackiego i Kochanowskiego.

§ 13

1. **Wyznacza się strefę bezpośredniej ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko – parkowego oznaczonego symbolem ZP1, obejmującą działki nr 2/23, 2/24, 2/25, 2/26 i 2/27.** Ochronie podlega budynek dworu oraz założenie parkowe tj. historyczna zieleń i tworzony przez nią układ kompozycyjny. W obszarze strefy ustanawia się nadrzędność wymogów konserwatorskich. Głównym celem polityki konserwatorskiej w strefie jest rewaloryzacja historycznego zespołu. W odniesieniu do budynku dworu ochronie podlega jego bryła, forma architektoniczna, dyspozycja elewacji, detal architektoniczny (w tym wielkość i kształt okien oraz podziały stolarki okiennej), stosowane historyczne materiały budowlane i kolorystyka. W odniesieniu do zieleni ochronie podlega jej historyczna kompozycja założenia parkowego, występujące gatunki i zasady kształtowania zieleni.
2. W ramach strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko – parkowego jak w ust.1 wydziela się podstrefę oznaczoną na rysunku symbolem ZP1/MN obejmującą działki 2/24 i 2/25. W podstrefie przyjmuje się utrzymanie dotychczasowej funkcji mieszkaniowej bez możliwości lokalizacji nowych budynków, a także bez możliwości rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących z dopuszczeniem zmian kształtu dachu w sposób harmonizujący z historycznym otoczeniem. W przypadku prowadzenia remontów w istniejących budynkach stawia się wymóg estetyzacji i zharmonizowania z historycznym otoczeniem. W zagospodarowaniu terenu dla tego obszaru należy wprowadzać tworzywo roślinne, które w zakresie gatunków i zasad kompozycyjnych będzie kontynuacją założenia parkowego ZP1.
3. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej folwarku zespołu dworsko – parkowego obejmującego działki nr 2/5, 2/17, 2/21, 2/22 i część działki 2/3 jak na rysunku w obrębie terenu P3. W obszarze tej strefy nowa zabudowa winna odtwarzać historyczny układ przestrzenny dawnego folwarku. Wysokość nowych budynków nie powinna przekraczać 10 m do kalenicy. Dopuszcza się dachy dwuspadowe.
4. W strefie ochrony konserwatorskiej zespołu parkowego jak w ust.1, w podstrefie jak w ust. 2 oraz w strefie jak w ust. 3 obowiązuje wymóg uzgadniania działań z odpowiednim Konserwatorem Zabytków zgodnie z przepisami szczegółowymi.
5. Dla terenu oznaczonego symbolem P2/2 ustanawia się ograniczenie wysokości zabudowy do max. 6 m , ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo stref konserwatorskich jak w ust. 1 i 4.
6. Zieleń izolacyjną wysoką ZPI/P wokół jednostki P2/P należy realizować z zastosowaniem tworzywa roślinnego występującego historycznie w parku jak w ust.1.

7. **Poddaje się ochronie konserwatorskiej** następujące obiekty o wartościach historyczno – architektonicznych:
- 1/ zespół zabudowy zagrodowej przy ul. Polskich Kolejarzy 31 na działce nr 140/6 i na części działki nr 140/8,
 - 2/ zespół zabudowy zagrodowej przy ul. Polskich Kolejarzy 34 na działkach nr 134/1,
 - 3/ budynki jednorodzinne przy ul. Kościuszki 3 na działce nr 20/4, 10 na dz.33/2, 11 na dz.16/1, 12 na dz.35/1, 13 na dz.15, 15 na dz.14, 17 na dz.13/1, 19 na dz.12, 21 na dz.11, 23 na dz.10, 25 na dz.9/5, 27 na dz.49, 34 na dz.45,
 - 4/ budynek jednorodzinny przy ul. Obrońców Westerplatte 22 na działkach nr 24/5 i 24/6,
 - 5/ budynki jednorodzinne przy ul. Prusa 1 na działce nr 26, 25 na dz.89, 31 na dz.86, 35 na dz.84, 37 na dz.83/6,
 - 6/ budynki jednorodzinne przy ul. Kopernika 12 na działce nr 26/6, 20 na dz.136/5, 22 na dz.135/4, 27 na dz.77, 29 na dz.76/1, 30 na dz.127/4, 32 na dz.126/11, 33 na dz.51/1,
 - 7/ budynki jednorodzinne przy ul. Słowackiego 2 na działce nr 2/4, 3 na dz.7, 4 na dz.3/7, 6 na dz.4/3, 11 na dz.10/5, 12 na dz.118/1, 15 na dz. 12/6, 16 na dz.116/3, 19 na dz.13/6, 28 na dz.108/7, 29 na dz.20/3, 38 na dz.100/7, 43 na dz.37/2, 45 na dz.38/2, 47 na dz.39/2, 50 na dz. 93/4, 66 na dz.81/4, 68 na dz.80/1, 70 na dz.79/1, 80 na dz.71/1, 84 na dz.67/1,
 - 8/ budynki jednorodzinne przy ul. Kochanowskiego 30 na dz.20/2, 32 na dz.20/1, 71 na dz.101/10, 98 na dz.33/2, 100 na dz.34/1, 142 na dz.40/8, 454/1, 459,
 - 9/ budynek usługowy przy ul. Kochanowskiego 8 na działce nr 43.
8. Obiekty jak w ust. 7 obejmuje się strefą łącznie z ich działkami.
9. **W obrębie stref jak w ust. 7 obowiązują następujące ustalenia:**
- 1/ w obiektach historycznych w granicach strefy obowiązuje ochrona bryły, formy architektonicznej, historycznej dyspozycji ścian, detalu architektonicznego (w tym kształtu okien i podziałów stolarki okiennej), kolorystyki i stosowanych materiałów budowlanych; wszelkie zmiany w tym zakresie wymagają uzgodnienia z odpowiednim Konserwatorem Zabytków zgodnie z przepisami szczegółowymi,
 - 2/ rozbiórkę obiektów o wartościach historycznych dopuszcza się w przypadkach stwierdzenia w drodze orzeczenia technicznego przez osobę uprawnioną, stanu technicznego zagrażającego zdrowiu lub mieniu ludzi, po wykonaniu inwentaryzacji architektonicznej obiektu; zgodę na rozbiórkę obiektu historycznego wydaje się w uzgodnieniu z odpowiednim Konserwatorem Zabytków zgodnie z przepisami szczegółowymi.
10. Budynki realizowane w sąsiedztwie obiektów i zespołów jak w ust. 7, należy charakterem architektury dostosować do cech zabudowy historycznej.
11. W przypadku wpisania obiektów lub zespołów do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w stosownej decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 14

1. **Wzdłuż granicy wschodniej miasta przebiega granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich**, którego ustalenia obowiązują na terenie gminy Pruszcz Gdański.
2. Ustala się zakaz realizacji w strefie przyległej do granicy jak w ust. 1 obiektów mogących dysharmonizować krajobraz Żuław.

§ 15

1. **W części północno – zachodniej obszaru planu obowiązują strefy ochrony archeologicznej**, oznaczone na rysunku, zgodnie z ewidencją Muzeum Archeologicznego w Gdańsku.
2. Strefy jak w ust. 1 obejmują następujące tereny:
 - 1/ pomiędzy ulicami Powstańców Warszawy, Lotniczą, Dąbrowskiego i Słoneczną oraz zachodni fragment terenów przy ul. Kochanowskiego i Kopernika,
 - 2/ zachodni fragment terenu pomiędzy ul. Prusa i ul. Kościuszki,
 - 3/ środkowa i północna część terenów pomiędzy ul. Obrońców Westerplatte, terenami kolejowymi i ul. PCK.
3. W obrębie stref jak w ust.1 obowiązują następujące zasady:
 - 1/ wszelkie działania inwestycyjne związane ze zmianą dotychczasowego sposobu użytkowania, należy poprzedzić archeologicznymi badaniami ratowniczymi i wykonaniem dokumentacji archeologiczno-konserwatorskiej,
 - 2/ zakres badań ratowniczych oraz projektowane inwestycje wymagają opinii Muzeum Archeologicznego w Gdańsku i uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku,
 - 3/ prowadzenie wszelkich prac ziemnych wymaga zapewnienia nadzoru archeologicznego.

§ 16

1. **Tereny położone w części wschodniej obszaru opracowania znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 112 B „Żuławy Gdańskie”.**
2. Szczegółowe zasady ochrony zbiornika obowiązywać będą wg rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.
3. Do czasu określenia zasad jak w ust.2 wszelkie zamierzenia mogące stanowić zagrożenia dla czystości gruntu i wód wymagają uzgodnień Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.

§ 17

1. **Obszar opracowania znajduje się w projektowanym obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 112 B.**
2. Ustalenia § 16 ust. 2 i 3 obowiązują odpowiednio.

§ 18

1. **Określa się na rysunku strefy ograniczenia wysokości obiektów.**
2. Ograniczenia wysokości w przestrzeni pomiędzy granicami stref wysokości określa się przez interpolację.
3. Konieczność przekroczenia wysokości jak w ust. 1 i 2 wymaga zgody Dowództwa Wojsk Lotniczych i Obrony Powietrznej.
4. Na kierunku wlotów i lądowań zabrania się lokalizacji masztów telefonii komórkowej.

§ 19

1. **W północnym narożniku obszaru planu przebiega granica zewnętrznej strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Lipce”.**
2. Na terenach znajdujących się w strefie, obowiązuje szczególne zabezpieczenie gruntu i wód przed możliwością wszelkich zanieczyszczeń.
3. Wszelkie zagrożenia wymagają uzgodnień z inspekcją sanitarną i organami ochrony środowiska.

§ 20

1. **Ustala się ochronę szpalerów drzew zdominowanych przez starodrzew.**
2. Ochrona jak w ust. 1 dotyczy szczególnie szpalerów przy ulicach Obrońców Westerplatte i Powstańców Warszawy.
3. Szpalery jak w ust. 2 stanowią potencjalne pomniki przyrody.
4. Burmistrz w porozumieniu z zainteresowanymi stronami, spowoduje określenie poszczególnych drzew, które podlegają szczególnej ochronie i uruchomi procedurę prawnego ustanowienia pomników przyrody.

ROZDZIAŁ 4 W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

§ 21

1. **Ustala się przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem KK** – na funkcje linii kolejowej z urządzeniami towarzyszącymi.
2. Skrzyżowania linii jak w pkt 1 z drogami ustala się zgodnie z przepisami szczególnymi.
3. Określa się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 20 m od osi najbliższego toru i 10 m od granicy terenu kolejowego z uwzględnieniem ustaleń § 23 ust. 3 i 4.
4. W pasach zieleni izolacyjnej wzdłuż terenów kolejowych w odległości mniejszej jak 15 m od osi najbliższego toru, zabrania się sadzenia drzew i krzewów .

§ 22

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami KD i pochodnymi** – na funkcje dróg publicznych.
2. Określa się niżej podane klasy dróg publicznych, ich symbole oraz wymagane minimalne szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających, jako podstawę do ustaleń jak w ust. 4:
 - 1/ KDZ – ulica zbiorcza, dwa pasy ruchu, pas drogowy – 20 m,
 - 2/ KDL – ulica lokalna, dwa pasy ruchu, pas drogowy – 12 m,
 - 3/ KDD – ulica dojazdowa, dwa pasy ruchu, pas drogowy – 10 m,
 - 4/ KDDj – ulica dojazdowa jednokierunkowa, jeden pas ruchu, pas drogowy – 6m,
 - 5/ KDpj – ciągi pieszo – jezdne, pas drogowy – 5 m,
 - 6/ KDp – ciągi piesze wydzielone.
3. **Określa się drogi dojazdowe ruchu wewnętrznego o symbolu KDW** – dwa pasy ruchu, pas drogowy szerokości 10 m, jako podstawę do ustaleń jak w ust. 4
4. **Ustalone na rysunku szerokości pasów drogowych dróg publicznych i wewnętrznych uwzględniają możliwości i potrzeby realizacyjne ulic i są obowiązujące z uwzględnieniem ust. 5.** Drogi w symbolu KDZ/L mogą być realizowane alternatywnie jako zbiorcze lub lokalne.
5. Dopuszcza się poszerzenie ustalonych pasów drogowych, jeżeli pozwalają na to aktualne warunki realizacyjne i nie zostanie naruszony interes stron.
6. Ustala się potrzebę docelowej realizacji wspólnie z gminą wiejską Pruszcz Gdański ulicy zbiorczej, prowadzonej wzdłuż granicy administracyjnej jako ulicy dwujezdniowej z rowem odwadniającym zlewnię polderową, usytuowanym pomiędzy jezdniami. W I etapie dwie ulice dojazdowe.
7. Ustala się, że w przypadku poszerzenia pasa drogowego ulicy jednokierunkowej – KDDj do 10 m, może ona funkcjonować jako ulica dwukierunkowa.

8. Ulica dojazdowa jednokierunkowa – KDDj, może być przeznaczona na ciąg pieszo – jezdny – KDpj.
9. Wykonanie wydzielonych ciągów pieszych KDp nieokreślonych w planie, uznaje się za zgodne z planem, jeżeli nienaruszony zostanie interes stron.
10. Ustala się, że za zgodą zarządcy drogi na pasach ulic lokalnych i dojazdowych mogą być realizowane miejsca postojowe na rzecz przyległych terenów mieszkaniowych.
11. Ustala się, że ulice dojazdowe KDD i ciągi pieszo – jezdne KDpj, jeżeli obsługują wydzielony teren i nie są niezbędne jako ulice przejazdowe dla innych terenów, za porozumieniem stron mogą być przeznaczone na ulice wewnętrzne.
12. W szczególnie uzasadnionych interesem społecznym przypadkach ulice dojazdowe wewnętrzne KDW, mogą być przeznaczone na ulice dojazdowe publiczne KDD.
13. Ustala się zakaz realizacji reklam w obrębie pasów drogowych i w odległości mniejszej od ustaleń dla linii zabudowy określonych w § 23 ust. 1 z uwzględnieniem ustaleń działu III w zakresie przeznaczenia terenów oraz § 11 ust. 3 w zakresie architektury.
14. Z pasami drogowymi powiązane są korytarze infrastruktury technicznej zgodnie z zasadami określonymi w § 29 ust. 6.

§ 23

1. **Określa się podstawę do określenia dopuszczalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy** liczonych od granicy działki, dla poszczególnych klas ulic do ustaleń ust. 3:
 - 1/ ulica zbiorcza KDZ – 8 m,
 - 2/ ulica lokalna KDL – 6 m,
 - 3/ ulica dojazdowa KDD – ulica dojazdowa jednokierunkowa KDDj oraz ulice dojazdowe ruchu KDW – 5 m.
2. **Określa się dopuszczalne nieprzekraczalne linie zabudowy** 10 m od granicy terenu kolejowego oraz 20 m od osi najbliższego toru do ustaleń ust. 3.
3. **W oparciu o ust. 1 i 2 ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu**, z uwzględnieniem ust. 4.
4. Realizację zabudowy wzdłuż magistralnej linii kolejowej położonej w części zachodniej obszaru planu, należy poprzedzić oceną prognozowanego hałasu emitowanego przez ruch pociągów, przesuając stosownie do jej wyników nieprzekraczalną linię zabudowy określoną na rysunku planu.
5. Inwestorowi przysługuje prawo realizacji zabudowy zgodnie z ustaleniami ust. 2, w odległości mniejszej od wynikającej z ust. 3, pod warunkiem wykonania na swój koszt zabezpieczeń jak w § 9 ust. 5 i 6, przy czym obowiązek ten spoczywa także na następcach prawnych.
6. Ustalenia ust. 4 i 5 nie dotyczą obowiązujących linii zabudowy określonych w planie, które nie podlegają zmianie.

§ 24

1. **Ustala się na rysunku zasady organizacji dojazdów w obrębie terenów do zabudowy.**
2. Dojazdy określone są strzałkami. Obowiązuje zasada, że w pierwszej kolejności dojazd organizowany jest z drogi niższej klasy, a gdy brak jest stosownych warunków wjazd może być organizowany z drogi wyższej klasy za zgodą jej zarządcy.
3. Realizujący zabudowę na terenie, przez który prowadzi oznaczony na rysunku dojazd, zobowiązany jest do utworzenia odpowiedniej rezerwy terenu na jego wykonanie.

4. Oznaczone dojazdy mogą ulegać korektom, pod warunkiem nie ograniczenia ich funkcji i za zgodą zainteresowanych stron.
5. W sprawach jak w ust. 4 strony zobowiązane są wzajemnie do współdziałania.
6. Dojazdy pozostają własnością właściciela terenu, jeżeli Burmistrz w porozumieniu z zainteresowanymi stronami nie postanowi inaczej.
7. Realizacja dojazdów na kierunkach nieokreślonych na rysunku, uzależniona jest od zgody zarządcy drogi.

§ 25

1. **Ustala się ulice do realizacji głównych ścieżek rowerowych jak na rysunku.**
2. Ścieżki w obrębie planu prowadzone są wzdłuż głównego układu drogowego, na kierunkach powiązania z centrum miasta i terenami zewnętrznymi oraz dla zapewnienia połączeń poprzecznych w obszarze planu.
3. Ustala się minimalną szerokość tras rowerowych dwukierunkowych na 2,0 m.
4. Ustalenia ust. 1, 2 i 3 określają kierunki dla głównych ścieżek rowerowych, w trakcie procesu realizacyjnego należy ustalić optymalne rozwiązania w zakresie typu ścieżki jedno- lub dwukierunkowej oraz stronę ulicy w stosunku do jezdni dla ścieżek dwukierunkowych.
5. Ustala się, że ścieżki rowerowe należy realizować wzdłuż wszystkich ulic zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi.
6. Adaptuje się istniejące ścieżki rowerowe, jeżeli spełniają obowiązujące normy techniczne.

§ 26

1. **Ustala się przesądzone lokalizacje obiektów mostowych jak na rysunku.**
2. Realizacja nowych obiektów mostowych nie określonych na rysunku nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

§ 27

1. **Ustala się lokalizację parkingów, oznaczonych symbolem KDP oraz garaży, oznaczonych symbolem KDG.**
2. Realizację innych parkingów i garaży uznaje się za zgodną z planem, jeżeli nie zostanie naruszony interes stron.
3. Garaże adaptowane i projektowane muszą spełniać wymogi dotyczące zasad kształtowania architektury określone w § 11.
4. Przy parkingach dopuszcza się lokalizację parterowych obiektów handlowych, niekolizyjnych z funkcją podstawową i nie zajmujących więcej jak 10 % terenu.

§ 28

1. **Ustala się lokalizację obiektów obsługi ruchu drogowego, oznaczonych symbolem KDU1 i KDU2.**
2. Obiekty o symbolu KDU1 dotyczą stacji paliw, którym mogą towarzyszyć obiekty obsługi serwisowej oraz obiekty handlowe i gastronomiczne.
3. Tereny pod obiekty jak w ust. 1 mogą być w części lub w całości przeznaczone na usługi.
4. W obrębie terenów obiektów produkcyjnych o symbolu P1, mogą być lokalizowane obiekty jak w ust. 2 z wyjątkiem terenów przylegających do terenów związanych z funkcją mieszkaniową.
5. **W obszarze planu nie dopuszcza się lokalizacji stacji paliw na innych terenach poza określonymi w ust. 1 i 4.**
6. Obiekt o symbolu KDU2 dotyczy ośrodka nauki jazdy, w którym dopuszcza się uzupełniające funkcje usługowe oraz mieszkanie dla właściciela.

ROZDZIAŁ 5 W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY

§ 29

1. **Ustala się, że podstawą funkcjonowania obszaru planu jest istniejące wyposażenie w infrastrukturę techniczną.**
2. System infrastruktury technicznej jak w ust. 1 podlegać będzie procesom modernizacji i uzupełnienia w oparciu o opracowania branżowe wykonane stosownie do potrzeb.
3. Burmistrz inicjuje działania na rzecz skoordynowanego rozwoju wszystkich elementów infrastruktury technicznej w zakresie wynikającym z obowiązującego prawa.
4. Opracowania branżowe wynikające z ustaleń ust. 2 i 3 należy wykonać w oparciu o zasady określone w „Studium”, projekt planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe oraz ustalenia niniejszego rozdziału z uwzględnieniem przepisów szczególnych.
5. Rozwój poszczególnych sieci infrastruktury technicznej winien być podporządkowany zasadzie rozwoju zrównoważonego, ze szczególną ochroną gruntu oraz wód przed wszelkimi zanieczyszczeniami.
6. Pasy drogowe są powiązane z korytarzami infrastruktury technicznej, ze względu na stan zainwestowania terenu. Obowiązuje zasada lokalizacji nowych sieci infrastruktury technicznej poza strefę pasa technicznego drogi, jeżeli warunki terenowe na to pozwalają. Przy opracowywaniu projektów budowy lub modernizacji dróg, należy określić korytarze dla infrastruktury technicznej wg wyżej podanej zasady. Korytarze dla infrastruktury mogą być także projektowane pomiędzy granicą pasa drogowego a ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy uwzględnieniu obowiązujących odległości od projektowanej zabudowy oraz z zachowaniem interesu prawnego stron. Uzupełnieniem przestrzeni dla korytarzy infrastruktury są pasy zieleni izolacyjnej.
7. Ustala się, że wszelkie działania w obrębie pasów drogowych wymagają uzgodnień i zgody właściwego zarządcy drogi.
8. Ustala się, że niniejszy plan jest podstawą modernizacji i rozbudowy wszystkich sieci infrastruktury technicznej jako celu publicznego, niezbędnych dla funkcjonowania całego obszaru planu.

§ 30

1. **Podstawą zaopatrzenia obszaru planu w wodę jest istniejąca sieć magistralna i rozdzielcza z możliwością rozbudowy wg zasad określonych w § 29.**
2. W ramach rozbudowy należy dążyć do maksymalnego zpierscienionowania sieci, ze szczególnym uwzględnieniem powiązania sieci pomiędzy obszarami południowym i północnym w obrębie planu i poza jego obszarem oraz połączenia z ujęciami jak w ust. 3.
3. Adaptuje się ujęcie wody przy ul. Obrońców Westerplatte oraz zasilanie awaryjne z ujęcia we wsi Roszkowo. Zmiana zasilania awaryjnego nie stanowi naruszenia planu.
4. Burmistrz określi źródło czystej wody, które ma stanowić zabezpieczenie w wodę pitną w sytuacji kryzysowej dla obszaru planu.
5. W obszarze planu ustala się zasadę sukcesywnej wymiany sieci z rur azbestowo – cementowych na przewody bezpieczne dla zdrowia ludzi.

§ 31

1. **Podstawą odprowadzenia ścieków sanitarnych jest istniejąca sieć magistralna i rozdzielcza z możliwością rozbudowy wg zasad określonych w § 29.**

2. W obszarze planu należy zlikwidować wszystkie odpływy ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych lub do gruntu.
3. Ustala się zakaz stosowania urządzeń czasowych oraz indywidualnych systemów oczyszczania ścieków sanitarnych.
4. Adaptuje się istniejące miejskie przepompownie ścieków przy ul. Powstańców Warszawy i ul. Kasprowicza.
5. Nowe lokalne przepompownie ścieków należy realizować w obrębie realizowanych przedsięwzięć inwestycyjnych z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych.

§ 32

1. **Podstawą odprowadzania wód deszczowych** jest istniejąca sieć kanalizacji deszczowej z możliwością rozbudowy w/g zasad określonych w § 29.
2. Ustala się, że Burmistrz wspólnie z gminą wiejską Pruszcz Gdański spowoduje wykonanie opracowań specjalistycznych, które określą sposób odprowadzania wód deszczowych ze wspólnej zurbanizowanej zlewni polderowej.
3. Wszystkie połączenia kanałów deszczowych do wód powierzchniowych, należy wyposażyć w separatory dostosowane do ilości i rodzaju zanieczyszczeń.
4. Na terenach obiektów produkcyjnych i transportowych, składów materiałów budowlanych i chemicznych oraz stacji paliw ustala się obowiązek realizacji urządzeń podczyszczających ścieki deszczowe, niezależnie od realizacji ustaleń jak w ust. 3.
5. W obszarze planu należy minimalizować ilość nawierzchni szczelnych na rzecz ażurowych w celu ograniczenia ilości wód deszczowych oraz dla stworzenia warunków dla lokalnej filtracji gruntowej.
6. Ustalenia jak w ust. 5 nie dotyczą terenów jak w ust. 4, na których należy wykonać szczelne nawierzchnie chroniące grunt przed zanieczyszczeniem.
7. Adaptuje się istniejącą przepompownię przy ul. Powstańców Warszawy przepompownię wód deszczowych.
8. Realizacja niezbędnych nowych przepompowni następuje w oparciu o opracowania branżowe z lokalizacją na terenach zieleni, terenach produkcyjnych lub usługowych, z zachowaniem zasad ochrony interesu stron.

§ 33

1. **Podstawą zaopatrzenia w energię elektryczną** jest istniejąca sieć wysokiego i niskiego napięcia z możliwością rozbudowy w/g zasad określonych w § 29.
2. Adaptuje się istniejące w obszarze planu stacje transformatorowe oznaczone i nie oznaczone na rysunku. Nowe stacje jako obiekty naziemne w estetycznych obiektach, mogą być lokalizowane w obrębie terenów przeznaczonych na funkcje związane z zabudową, bez naruszania interesu stron oraz z uwzględnieniem ust. 3. Granice terenów pod stacje transformatorowe istniejące i projektowane ustala się w oparciu o potrzeby eksploatacyjne z uwzględnieniem przepisów szczególnych
3. Przy lokalizacji stacji transformatorowych jak w ust. 2, należy uwzględnić ich właściwe wkomponowanie w zabudowę, wyłączając miejsca eksponowane widokowo.
4. W sytuacji likwidacji stacji transformatorowej, jej teren przeznacza się na funkcje terenu przyległego.
5. W procesie modernizacji i rozbudowy sieci, należy etapowo doprowadzić do ich skablowania.
6. W obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji elektrowni wiatrowych.

§ 34

1. **Podstawą zaopatrzenia w gaz ziemny** jest istniejąca sieć średniego i niskiego ciśnienia z możliwością rozbudowy w/g zasad określonych w § 29.
2. Adaptuje się istniejące stacje redukcyjno – pomiarowe II – go stopnia przy ulicach Dąbrowskiego i Gałczyńskiego.
3. W ramach modernizacji i rozbudowy sieci, należy dążyć do jej dalszego zpierścieniowania.
4. Ustala się preferencje dla wykorzystania gazu ziemnego dla celów grzewczych.

§ 35

1. **W obszarze planu adaptuje się system zaopatrzenia w ciepło** osiedla zabudowy wielorodzinnej oparty o istniejącą kotłownię. Obowiązuje modernizacja kotłowni w celu jej dostosowania do obowiązujących norm ochrony środowiska.
2. Ustala się zakaz utrzymywania i realizacji źródeł ciepła, które nie spełniają obowiązujących norm ochrony powietrza.
3. Preferuje się proekologiczne źródła zaopatrzenia w ciepło.

§ 36

1. **Ustala się, że obsługa telekomunikacyjna** obszaru planu oparta będzie o wielość operatorów telefonii sieciowej i komórkowej.
2. Wszystkie sieci telefonii lokalnej i międzymiastowej, konwencjonalne i światłowodowe podlegają ochronie.
3. Modernizację i rozbudowę sieci, wyłącznie jako kablowej, należy prowadzić wg zasad określonych w § 29.
4. W obszarze planu adaptuje się istniejące stacje bazowe telefonii komórkowej.
5. Nowe stacje mogą być realizowane w obrębie terenów P1 pod warunkiem spełnienia ustaleń § 18.

§ 37

1. **W obszarze planu obowiązywać będzie system segregacji odpadów.**
2. Burmistrz zapewni opracowanie zasad organizacyjnych i technicznych w oparciu o przyjęty przez Radę Miasta plan gospodarki odpadami.
3. Utylizacja i zagospodarowanie odpadów odbywać się będzie w zakładzie poza obszarem miasta.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem MW1 na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.**
2. Ustalenia jak w ust. 1 dotyczą istniejącej zabudowy Osiedla Żwirki i Wigury oraz istniejącego budynku przy ul. Powstańców Warszawy.
3. W obrębie zabudowy jak w ust. 1 obowiązuje zakaz wprowadzania funkcji uzupełniających z wyjątkiem istniejących obiektów handlowo – usługowych przy ul. Żwirki i Wigury.
4. Adaptuje się istniejący zespół zabudowy z możliwością uzupełnienia jedynie od strony ul. Słonecznej, zabudową wysokości do czterech kondygnacji. Dopuszcza się dachy płaskie.
5. Realizacja zabudowy uzupełniającej jak w ust. 4 możliwa po udokumentowaniu możliwości uzyskania właściwej ilości miejsc parkingowych to jest minimum 1 miejsce na

jedno mieszkanie dla terenu zawartego pomiędzy ulicą Żwirki i Wigury a projektowaną ulicą KDZ.

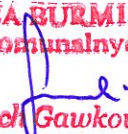
6. Istniejące obiekty handlowe i usługowe należy dostosować do wymagań jakościowych w zakresie architektury, określone w § 11. Obiekty dysharmonizujące otoczenie podlegają likwidacji. Usługi nie mogą być związane z transportem pojazdami o nośności powyżej 5 ton.
7. W obrębie zespołu zabudowy należy uzyskać minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej.
8. Przyłącza jak w stanie istniejącym, zmiany wg ustaleń gestorów sieci.
9. W obrębie terenów jak w ust. 1 obowiązuje zakaz ustawiania elementów reklamowych.
10. Przy parcelacji terenu należy zapewnić wszystkim mieszkańcom dojścia i dojazdy oraz możliwość korzystania z urządzeń wspólnych jak place zabaw, śmietniki, miejsca postojowe itp. – dopuszcza się wydzielenia zbiorowych parkingów oraz obiektów usługowych wraz z niezbędnymi miejscami parkingowymi min. 2 miejsca na 100m² powierzchni usługowej.
11. Wyklucza się parcelację, która może naruszyć ustalenia ust. 7 z wyłączeniem funkcji usługowej.
12. Wprowadza się zakaz grodzenia posesji z wyłączeniem barier zabezpieczających wjazd na posesję. .
13. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 0 % .

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem MNU1 na zabudowę mieszkaniowo – usługową.**
2. Tereny jak w ust. 1 położone są przy zbiegu ulic Kopernika i Kochanowskiego oraz Kochanowskiego i Pl. Wolności.
3. W obrębie terenów jak w ust. 1 ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz różne formy usług nieuciążliwych, które nie stanowią zagrożenia dla funkcji mieszkaniowej pod względem sanitarnym i pożarowym. Tereny dotyczą zabudowy adaptowanej z możliwością uzupełnień. Wyklucza się prowadzenie działalności gospodarczej, która wymaga lub może wymagać sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska. Obowiązuje ścisłe przestrzeganie zasady, że wszelkie uciążliwości nie mogą przekraczać granic własności lub użytkowania, zgodnie z § 9. Do usług wykluczonych zalicza się: rzemiosło produkcyjne, stacje paliw, składowanie złomu oraz następujące typy warsztatów samochodowych: blacharstwo, lakiernictwo, mechanika pojazdowa, wulkanizacja i ślusarstwo. Wprowadza się zakaz usług związanych z wprowadzaniem transportu powyżej 5 t.
4. Ustala się następujące formy dla nowej zabudowy w zależności od wielkości działek:
 - 1/ działki do 600 m² - zabudowa mieszkaniowa połączona z funkcjami usługowymi w jednym budynku,
 - 2/ działki powyżej 600 m² - zabudowa mieszkaniowa oraz funkcje usługowe w oddzielnych budynkach lub w jednym budynku.
5. Na terenach jak w ust. 1 dopuszcza się realizację zabudowy jednorodzinnej bez usług oraz wyłącznie zabudowy usługowej, pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 3. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową i usługową.
6. **Ustala się następujące warunki zagospodarowania działek na terenach jak w ust. 1:**
 - 1/ dopuszczalna intensywność zabudowy netto – 0,8,

- 2/ maksimum zabudowy działki – 40%,
 - 3/ wielkość powierzchni biologicznie czynnej minimum 25%,
 - 4/ nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy jak na rysunku ,
 - 5/ wysokość zabudowy maksimum 10 m,
 - 6/ budynki jednorodzinne – dwie kondygnacje w tym poddasze użytkowe,
 - 7/ budynki usługowe jedna do dwóch kondygnacji, dachy według rozwiązań indywidualnych,
 - 8/ rzędne posadzek parterów 20 – 80 cm w stosunku do średniej rzędnej terenu w obrysie budynku.
7. Na budynkach jednorodzinnych obowiązują dachy wysokie symetryczne, nachylenie połąci 30° - 45°, z wykonaniem okapów i wysunięciem krawędzi szczytowych 60-100 cm, ustawienie kalenicy równoległe do ulicy, pokrycie dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązów i szarości.
 8. W obrębie działki zabudowy obowiązuje wydzielenie minimum 1 miejsca postojowego na dom jednorodzinny i minimum 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług na własnej posesji.
 9. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, kanalizacji, gazu, energii elektrycznej i telefonii, należy wykonać według warunków gestorów sieci z uwzględnieniem ustaleń zarządcy drogi. W zakresie modernizacji i rozbudowy sieci infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia działu II, rozdział 5.
 10. Zaopatrzenie w energię cieplną w/g rozwiązań indywidualnych z uwzględnieniem § 35 ust. 2.
 11. W obrębie terenów jak w ust. 1 dopuszcza się ustawianie elementów reklamowych poza obrębem pasa drogowego z warunkiem spełnienia ustaleń § 11 ust. 3.
 12. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 30 % .

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem ZPI i ZPI/P na zieleń izolacyjną.**
2. Tereny zieleni jak w ust. 1 zlokalizowane są w obszarze planu, w miejscach występowania funkcji kolizyjnych, wymagających wzajemnej izolacji.
3. Obowiązek realizacji zieleni izolacyjnej spoczywa na właścicielu terenu, na którym znajdują się obiekty uciążliwe lub o niskich walorach estetycznych w stosunku do otoczenia zewnętrznego.
4. Zieleń jak w ust. 1 należy projektować stosownie do jej funkcji, zabezpieczając skuteczność jej izolacyjnego działania w ciągu całego roku, poprzez stosowanie gatunków zimozielonych i kompozycje wielopiętrowe. W obrębie terenu oznaczonego symbolem ZPI/P obowiązuje zastosowanie tworzywa roślinnego występującego historycznie w znajdującym się w sąsiedztwie parku, objętym strefą ochrony konserwatorskiej, zgodnie z § 13 ust. 6.
5. Przy projektowaniu zieleni izolacyjnej wyklucza się gatunki powodujące stany alergiczne.
6. Tereny zieleni izolacyjnej mogą być wykorzystane na prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.
7. Zieleń izolacyjną wlicza się do powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni nieruchomości właściciela lub użytkownika.

8. Szerokości pasów zieleni jak na rysunku planu, mogą być poszerzone lub zwężone, jeżeli wynikać to będzie z rozwiązań projektowych jak w ust. 4 z uwzględnieniem ustaleń ust. 9.
9. Ustala się, że szerokość pasa zieleni izolacyjnej, realizowane dla ochrony przed funkcją konfliktową wynosić musi minimum 5 m.
10. Pasy zieleni nie podlegają ewidencyjnemu wydzieleniu z wyjątkiem sytuacji, kiedy pas realizowany jest na terenie na którym znajduje się funkcja przez zielenią izolacyjną chronioną.
11. Pasy zieleni izolacyjnej stanowią własność strony powodującej uciążliwość, jeżeli zainteresowani nie postanowią inaczej.
12. W sytuacjach szczególnych za zgodą strony narażonej na uciążliwości, zielenią izolacyjną może być zastąpiona przez stosowne ekrany izolujące. Powyższe nie dotyczy terenu o symbolu ZPI/P.
13. Wzdłuż terenów kolejowych drzewa i krzewy należy sadzić w odległości nie mniejszej jak 15 m od najbliższego toru.
14. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 0 % .

ZASTĘPCA BURMISTRZA
ds. komunalnych

Wojciech Gawkowski

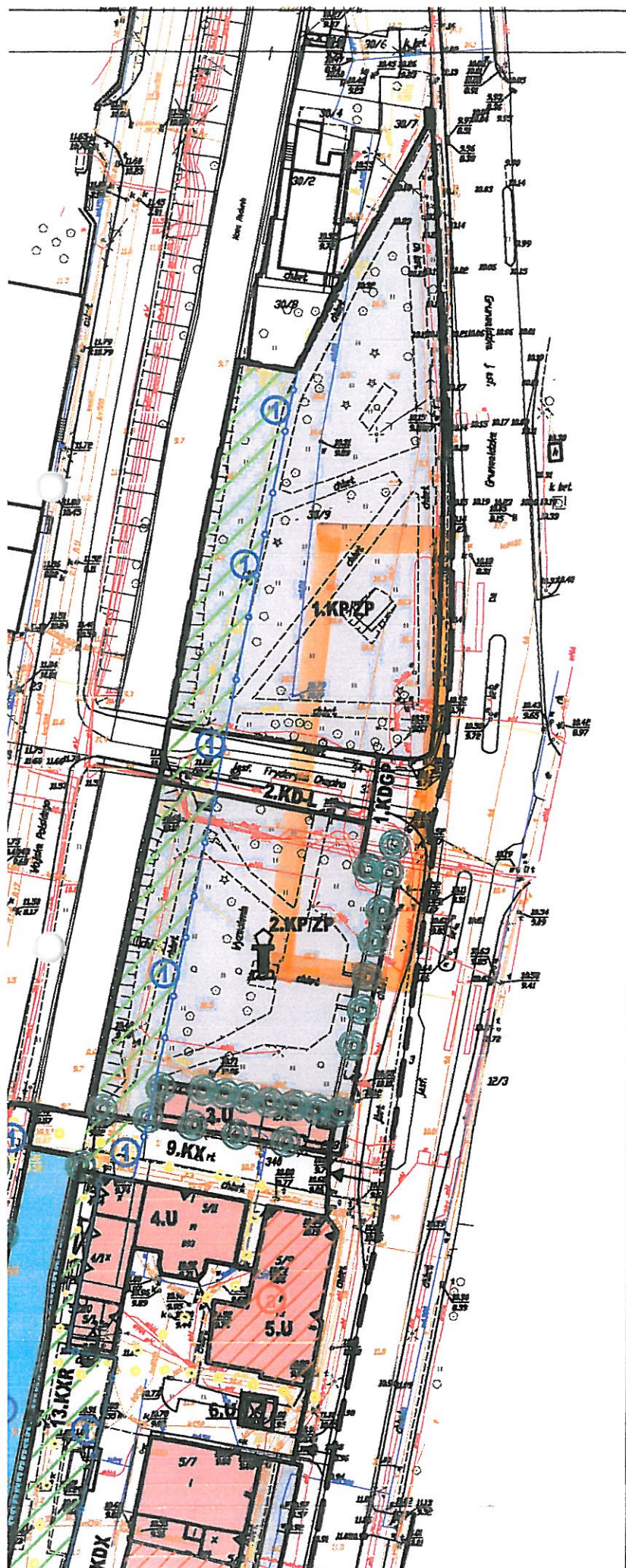
Załączniki:

1. Wrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ul. Grunwaldzkiej”
2. Wrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Krótka”
3. Wrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „CENTRUM”
4. Wrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Cukrownia Pruszcz”
5. Wrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ZSO nr 1”
- 6., 7. Wrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Wschód”

Otrzymują:

1. VEGNAR Jakub Krawczyk ul. Konarskiego 12A 05-500 Piaseczno
2. a/a.

PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESZCZ GDAŃSKI REJON UL. GR



URZĄD MIASTA

ul. Grunwaldzka 20

OZNACZENIA RYSUNKU PLANU MIEJSCOWEGO:



Załącznik nr 1 do PR. 6427.100.2013
GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 z dnia 15.11.2013



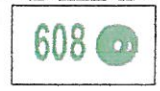
GRANICE I OZNACZENIA OBIEKTÓW I TER.



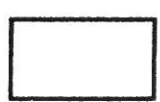
GRANICA OBIEKTU WPISANEGO DO REJES



OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAW



STREFA ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWAT



POMNIK PRZYRODY NR REJ 608

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻ ZAGOSPODAROWANIA ORAZ ICH OZNAC

TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU POD ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA - SYMB

1.KP/ZP, 2.KP/ZP

- TERENY PLACU P

**11.1.ZP, 11.2.ZP
14.ZP, 16.ZP**

- TERENY ZIELENI I

**4.U,
5.U, 7.U, 9.U**

- TERENY ZABUDO

**3.U, 6.U, 8.U,
10.U, 13.U,
15.U**

- TERENY ZABUDO

**12.1.WS,
12.2.WS**

- TERENY WÓD ŚR

17.KS, 18.KS

- TEREN PARKINGU

1.KD-GP

- TEREN DROGI PUI

**2.KD-L,
3.KD-L,
4.KD-L**

- TERENY DRÓG PU

14.KDW

- TERENY DRÓG PUI

**5.KDW, 6.KDW,
7.KDW**

- TERENY DRÓG WE

URZĄD MIASTA
ul. Grunwaldzka 20
33-000 PRZECZ GAŃSKI
Zł. 6471/00.2015
11.2015



4



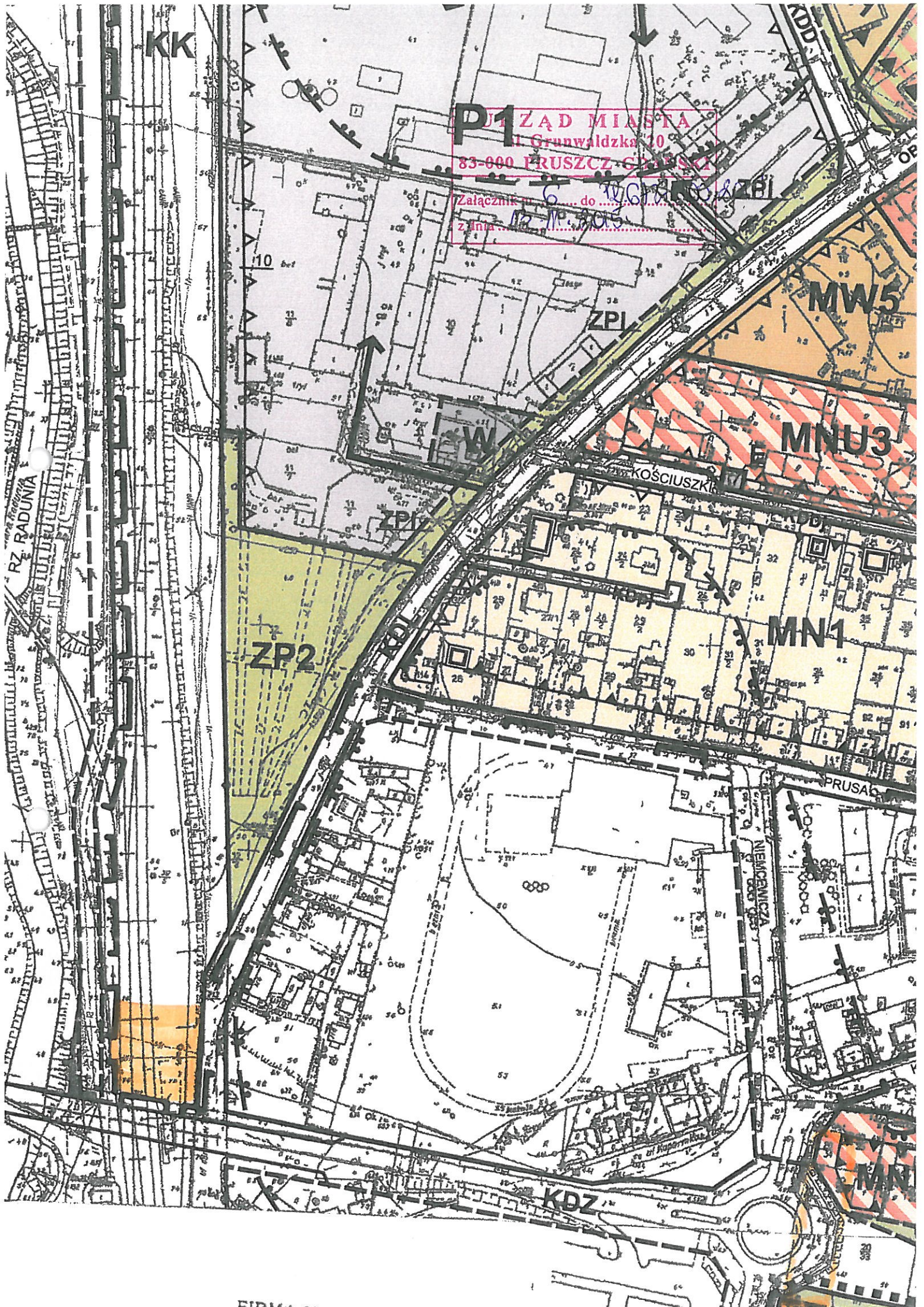
URZĄD MIASTA
ul. Wrunwaldzka 20
83-001 PRUSZCZ GDAŃSKI
Załącznik nr 7 do PR.617.106.36
Adres: 79-111 00-00

2019.04
2019.04.19A
2019.04.24

KK

P1 ZĄD MIASTA
ul. Grunwaldzka 20
83-000 PRUSZCZ GÓRSKI

Załącznik 6 do
z dnia 12.11.2015



RZ. RADUNIA

ZP2

ZP1

MW5

MNU3

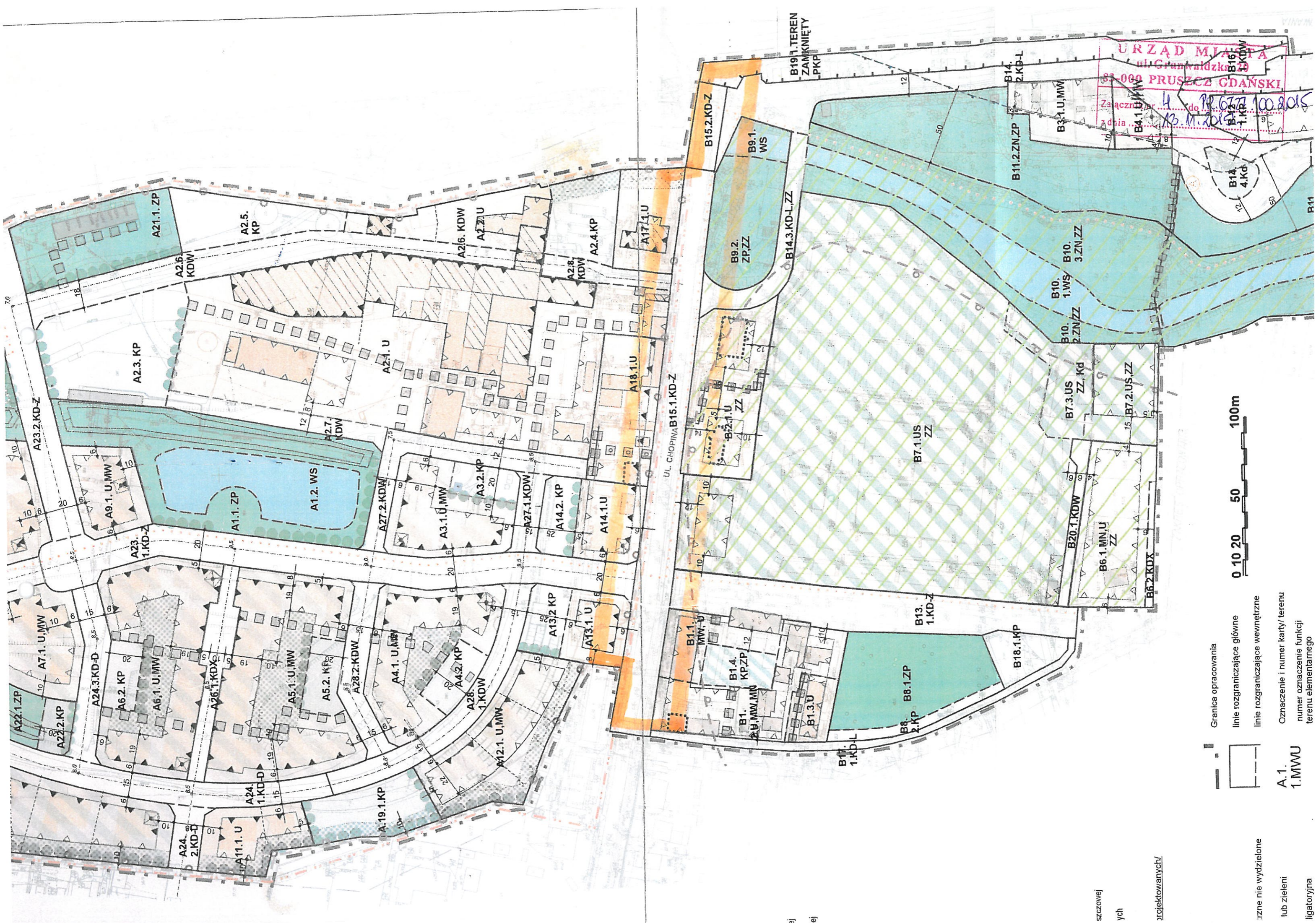
KOŚCIUSZKI

MN1

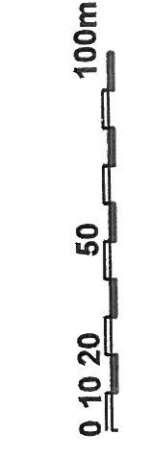
PRUSA

NIECENICA

KDZ



URZĄD MIASTA
ul. Granwaldzka 13
83-000 PRUSZCZ GDANSKI
Załącznik nr 4
do uchwały nr 100.2015
z dnia 13.11.2015 r.



- Granica opracowania
- ▭ linie rozgraniczające główne
- - - linie rozgraniczające wewnętrzne
- A.1. Oznaczenie i numer karty/terenu
- 1.MWU numer oznaczenie funkcji terenu elementarnego

niezwykle wydzielenie
lub zieleni
ligatoryjna

projektowanych

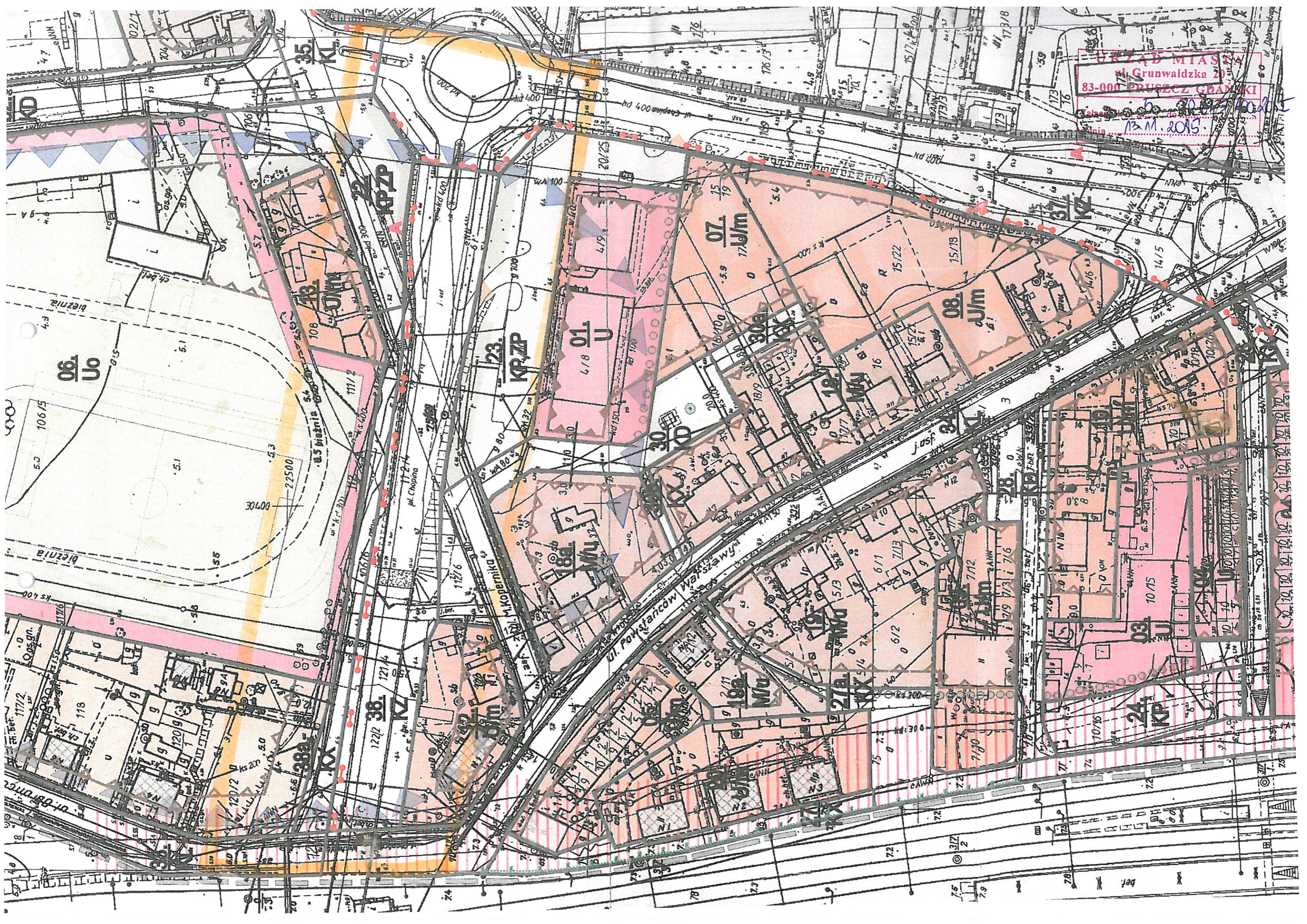
szczegółowej
plan

niej
niej

B19.1. TEREN
ZAMKNIĘTY
LPPK

UL. CHOPINA B15.1.KD-Z

A.1.
1.MWU



URZĄD MIASTA
71 Grunwaldzka 2
83-000 PRUSZCZ GDAŃSKI

13.11.2015

06/ Uo

01/ U

07/ U/m

08/ U/m

38/ KZ

23/ KPZP

22/ KPZP

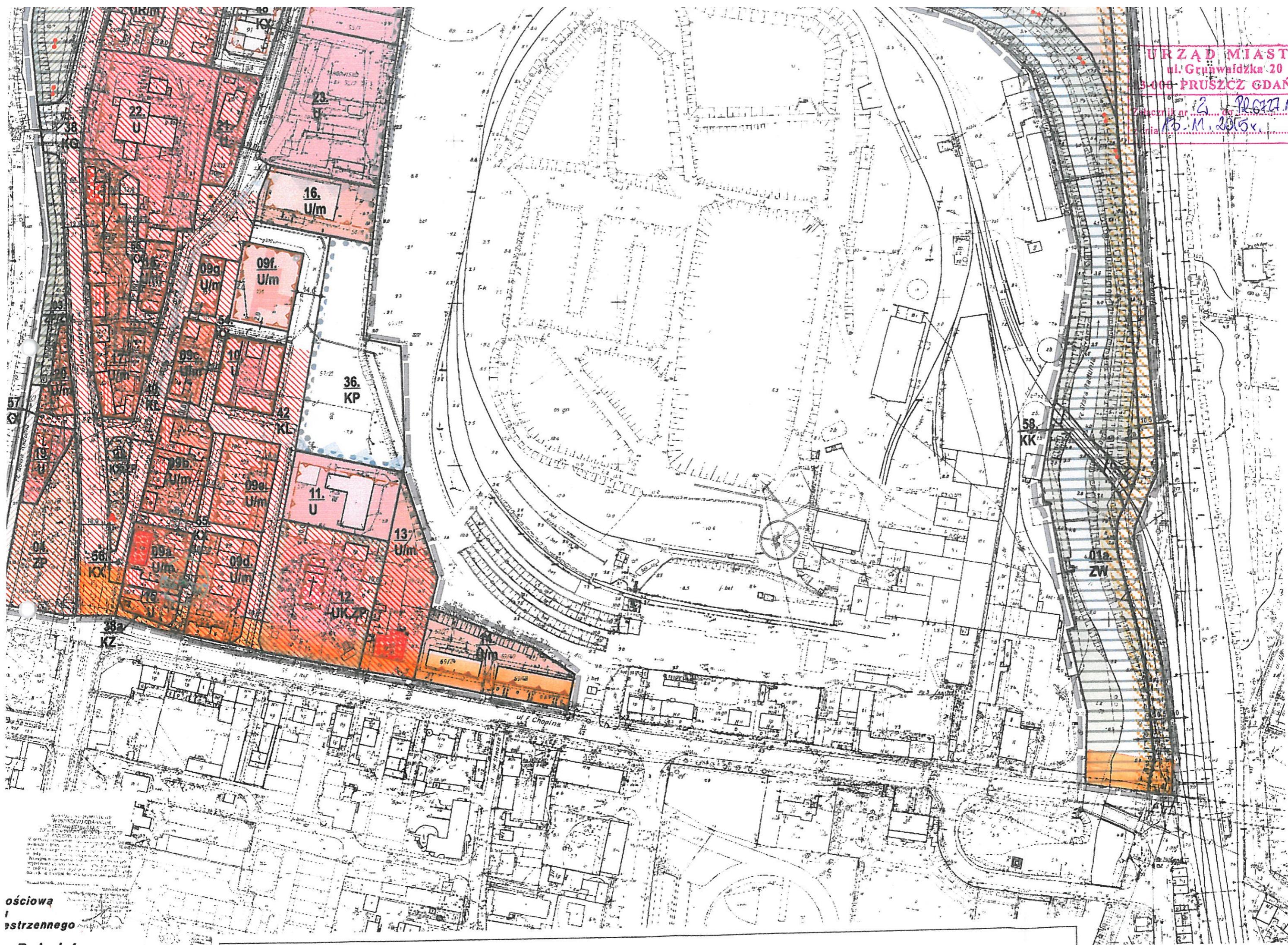
03/ U

24/ KP

31Z/ 2

bet.

URZĄD MIASTA
ul. Grunwaldzka 20
83-000 PRUSZCZ GDAŃSKI
Załącznik nr 2 do PR 6127.100.2016
Data: 13.11.2015 r.



Niniejszy projekt
do uchwały nr.....

TYTU
ZLECA
JEDNO PROJEKT
ZESPI
AUTOR

ościowa
przebiegu
Południowa